
3 1761 11766460 7


Digitized by the Internet Archive
in 2022 with funding from
University of Toronto

https://archive.org/details/31761117664607

CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

CA1
MH
-A55

Government Publications

ANNUAL REPORT

1996



Committed to housing quality, affordability and choice for Canadians

OUR MISSION

CMHC SCHL

Helping to house Canadians

Canada Mortgage and Housing Corporation supports the Government of Canada policy on access to information for people with disabilities. If you wish to obtain this publication in alternative formats, call 1-800-668-2642.

CMHC offers a wide range of housing-related information. For details, contact your local CMHC office.

© 1997, Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSN 0226-0336

Printed in Canada

Canada

CONTENTS

Chairman's Message 2
Report of the President 2
Corporate Profile 4
Corporate Environment 5
Highlights 6
Corporate Performance Measures 8
OPERATIONS 9
Mortgage Loan Insurance & Mortgage-Backed Securities
— Making Housing Finance Accessible 9
Program Delivery And Portfolio Management
— Helping House Canadians in Need 14
Asset Administration And Services To Others 19
Productive Partnerships 21
Organizational Support — Managing Effectively 26
MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS
— FINANCIAL CONDITIONS AND
RESULTS OF OPERATIONS 28
The Corporate Accounting Framework 28
Corporate Account 29
Minister's Account 30
Insurance and Guarantee Funds 31
Treasury Operations 32
Resource Requirements 33
Five-year Financial Highlights 34
Board of Directors and Principal Officers 35
CMHC Offices 36
FINANCIAL STATEMENTS 37
Glossary of Financial Terms 63

LIBRARY
DEC 3 2001
University of Toronto

CHAIRMAN'S MESSAGE

Canada Mortgage and Housing Corporation marked a significant milestone in its history in 1996, celebrating 50 years of achievement in addressing the diverse housing needs of Canadians. I am pleased to report that CMHC has embarked on a course of renewal in 1996 that will enable it to continue to respond to the challenges of its rapidly changing operating environment.

In addition to modernizing its key business lines, the Corporation has launched a process of organizational renewal that will further enhance the efficiency of its operations and the quality of service to Canadians. Building on these efforts, the Board of Directors has established a Corporate Governance Committee that will ensure CMHC's governance arrangements continue to be effective and responsive to the organizational changes.

As we approach the 21st century, Canadians can be confident that the steps taken in 1996 will ensure that CMHC continues to be a dynamic and flexible organization, responsive to their evolving housing needs.

Peter R. Smith

REPORT OF THE PRESIDENT

NEW DIRECTIONS FOR CMHC

The Government of Canada is transforming the role it plays in all areas, focusing on what is required to ensure a vibrant Canadian society while clarifying and strengthening its partnerships with other levels of government and the private sector. As part of this commitment to "Getting Government Right", Canada Mortgage and Housing Corporation is also directing its efforts to those areas where it is best positioned to make a difference on behalf of Canadians. The first step in this process of modernizing the federal role in housing and renewing the Corporation's mandate began in 1996.

The initiatives being pursued will seek to renew the functions of the Mortgage Insurance Fund (MIF) and the Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund (MBSGF), an area where the federal government has been instrumental in helping generations of Canadians achieve their dreams of homeownership. Consumers will benefit from more competitive pricing for mortgage financing, more efficient service, and more innovative housing finance products, while continuing to have access to these services in all regions of the country.

The orderly transfer of federal management responsibilities in social housing, on which discussions have promisingly begun with provinces and territories, is another important, tangible step in this new direction. Existing administrative

arrangements in social housing will be greatly streamlined, thereby laying the groundwork for one-stop shopping for clients, and encouraging the best possible use of public funds. Reduced overlap will allow resources to be redirected to the extent possible to housing assistance for low-income Canadians. The first agreement was recently signed with Saskatchewan, and we expect several more to be concluded during 1997.

Under its renewed mandate, CMHC continues to support research and development, market analysis and information transfer, while pursuing effective partnerships in these areas. These activities have been instrumental in promoting improvements in the efficiency and competitiveness of housing markets, and in the affordability and quality of housing available to Canadians. As well, CMHC is furthering its efforts to promote the export of Canadian housing expertise abroad, to assist Canada's housing industry to take advantage of emerging opportunities in the global marketplace while increasing employment for Canadians at home.

Having clarified its key lines of business, CMHC embarked on a process of organizational renewal in 1996, to ensure that its resources are marshaled in such a way as to achieve the best possible results in those areas where it is active. To facilitate this renewal process, a Transition Team was established within the Corporation, charged with the task of developing a revised statement of CMHC's corporate mission, vision and values, and to explore organizational options in support of the new mandate. In recognition of the fact that CMHC's clients and employees are its life-line to success, their views have been solicited as part of this review process.

Throughout the process of change and renewal, the bottom line objective being pursued is to modernize the Corporation's business operations to address current fiscal realities, promote more efficient program delivery, and improve service to Canadians.

These developments, which are further described in this annual report, represent significant milestones in the Corporation's evolution. They exemplify CMHC's continuing commitment to excellence and its capacity to find innovative ways to better meet the housing needs of Canadians. Since becoming President, I have been consistently impressed by the high regard with which CMHC, and its talented and dedicated employees, are held in this country and internationally as well. Given these strengths, I am fully confident that the Corporation will be successful in implementing its new mandate, therefore improving housing affordability and choice for Canadians for generations to come.

Marc Rochon

Since its creation through the Canada Mortgage and Housing Corporation Act in 1946, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has consistently responded to the challenges of helping meet Canadians' changing housing needs. Indeed, over the past half-century, CMHC has helped make Canada's housing sector one of the strongest in the world.

The Corporation has played a pivotal role in developing the standards and practices required by a growing housing industry, found new ways to help Canadians finance home purchases, introduced countless innovations in housing systems, and created social housing programs to help those most in need. As a result of this record of dedication and innovation, Canadians are among the best housed people in the world, and a majority own their homes.

In 1996, in response to changes in the Corporation's mandate announced by the federal government, CMHC began a process of corporate renewal that will continue into 1997. A transition team, in consultation with staff, clients and partners, formulated a new CMHC Vision, Mission Statement and related Corporate Values. This renewed focus will guide the Corporation in its re-engineering process as it becomes more client focused, flexible, innovative and entrepreneurial to fulfill its renewed mandate.



In 1996, falling interest rates, moderate economic growth, rising employment levels and a rising demand for housing all contributed toward creating a relatively strong year for Canadian housing markets. Housing starts rose 12 percent to 124 713 units, while sales of existing homes rose 27 percent to a record high of 321 190 units.

Canada's GDP growth slowed to 1.5 percent in 1996 from 2.3 percent in 1995. Job creation improved to 189 000 from 95 000 in 1995. Inflation remained low at 1.6 percent, compared to 2.2 percent in 1995.

However, other demographic factors restrained the rising demand for housing. Net migration was down to 199 000 in fiscal 1996, from 227 000 in 1995. In addition, concerns related to job prospects and employment security have caused some young adults to delay forming their own households, dampening this traditional source of demand for home purchases and rentals.

In 1997, low mortgage rates, combined with good economic growth and improved consumer confidence, should make for a more robust housing market. Housing starts are expected to rise in 1997.

CMHC'S NEW MISSION

Committed to housing quality, affordability and choice for Canadians.

A NEW VISION

"*CMHC is a leader in housing. We meet or exceed client expectations through quality service and world-class products. We succeed through our employees who are valued and respected as individuals and recognized for their contribution.*"

In pursuing this new vision, CMHC is committed to values shared at every level: respect for employees and clients and a commitment to meeting the demands of providing services with an entrepreneurial focus.

Our vision will be realized through four key pillars:

HOUSING FINANCE

CMHC ensures availability, accessibility and choice of housing funding to Canadians by being creative, competitive and effective.

RESEARCH AND INFORMATION TRANSFER

CMHC improves housing and supports the housing market by being the key Canadian source of reliable and objective housing information.

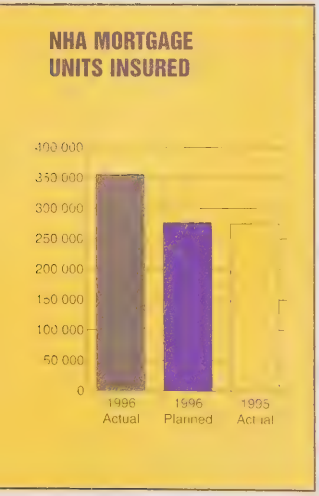
ASSISTED HOUSING

CMHC participates in assisted-housing initiatives as directed by the federal government with ongoing responsibility for federal social housing funding. In particular, CMHC supports Aboriginal communities in their efforts to become self-sufficient in developing and maintaining their housing.

INTERNATIONAL

CMHC supports and promotes the export of Canadian housing products and expertise by identifying market opportunities and providing practical information and advice to the housing industry.

- As announced in the March 6, 1996 federal budget, CMHC began the process of renewing the operations of the Mortgage Insurance Fund (MIF) and the Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund (MBSGF) to ensure that Canadians continue to benefit from competitively-priced mortgage financing, efficient service and innovative housing finance products.



- As part of the government's broader efforts to "Get Government Right", reduce overlap and make the country work better, provinces and territories have been offered the opportunity to assume a greater role in the management of existing federal social housing resources.
- CMHC took significant steps toward strengthening the role of Aboriginal peoples in housing program administration by signing the first Agency Agreement under the CMHC/Aboriginal Capital Corporations Pilot Project to help Aboriginal groups acquire housing finance expertise.
- CMHC helped a record number of households in all parts of Canada to achieve their dream of homeownership. A total of 355 009 units were purchased with the assistance of NHA Mortgage Insurance, accounting for 42 percent of all Canadian mortgages underwritten this year, compared to 41 percent in 1995.
- The First Home Loan Insurance (FHLI) Program continued to be popular, assisting 138 480 first-time homebuyers across Canada. Since inception, the FHLI Program has helped 478 868 Canadians purchase their first home much earlier, while supporting economic growth in the resale housing market and job creation in the residential construction sector.
- CMHC officially introduced **emili**, its automated mortgage underwriting system. **emili** provides CMHC's Approved Lenders with an electronic tool that accurately assesses mortgage risk, enhances the quality of NHA insured loans, and improves the responsiveness of CMHC's already highly efficient client service.

- To ensure the long-term viability of the rental loan insurance product, CMHC adjusted its rental loan policy and insurance premium structure. During the year, CMHC provided NHA Mortgage Insurance for 60 percent of the multiple unit residential mortgage market.
- CMHC responded to housing industry needs by initiating a 1-800 information service that provides housing exporters with one-stop shopping for information on export-related programs.
- CMHC's Healthy House opened in the heart of Toronto. This self-sufficient house was developed by a range of public and private sector partners, and is the culmination of fifteen years of research on incorporating Healthy Housing principles in residential design and construction.
- CMHC's FlexHousing Competition inspired designers from across the country to submit innovative house plans that are adaptable to the changing needs of all Canadians, and particularly to seniors and persons with disabilities.
- As part of the government's job creations efforts, several short-term housing initiatives were extended that will also result in tangible improvements in housing conditions for needy Canadians. The initiatives included the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP), to assist low-income homeowners and persons with disabilities address health and safety problems in their homes, the Home Adaptations for Seniors Independence (HASI) initiative to help low-income seniors live independently for longer periods of time in their own homes, the Shelter Enhancement initiative to upgrade existing shelters for victims of family violence, and the Remote Housing initiative to assist in the construction of new homes for low income households in small, remote communities and reserves.



CORPORATE PERFORMANCE MEASURES

	1996		1995
	Actual	Planned	Actual
Corporate Account			
Net Income (Loss) ($m)	(6.6)	1.8	(8.6)
Real Estate Sales ($m)	17.0	56.8	11.8
Gain on Real Estate ($m)	(5.2)	18.7	1.6
Direct Lending Assets (Net increase in current year) ($m)	2 015.0	2 530.7	2 092.8
Minister's Account			
Social Housing Units Committed	13 967	17 080	16 427
Units under Administration	656 587	671 007	664 235
Grants, Contributions, Subsidies ($m)	1 944.6	1 956.4	2 001.9
Insurance and Guarantee Funds			
Mortgage Insurance Fund			
Units Insured	355 009	276 477	274 834
Net Income (Loss) ($m)	10.0	79.0	86.1
Surplus (Deficit) ($m)	18.1	7.2	8.1
Insurance in Force ($b)	131.0	125.4	117.6
Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund			
Securities Issued ($b)	1.7	3.2	1.6
Corporate Resources			
Staff Years	2 565	2 601	2 824
Operating Budget ($m)	268.7	272.6	249.2

MORTGAGE LOAN INSURANCE & MORTGAGE-BACKED SECURITIES — MAKING HOUSING FINANCE ACCESSIBLE

CMHC's National Housing Act (NHA) Mortgage Loan Insurance assists Canadians across the country to access home-ownership or rental accommodation at the lowest possible down payment and cost by guaranteeing mortgage loans issued by banks and trust companies. As well, NHA Insurance helps the mortgage market to adjust to changing economic conditions, supports other government initiatives and encourages the provision of mortgage funds at favorable interest rates.

The Corporation's National Housing Act Mortgage-Backed Securities (NHA-MBS) program promotes the development of a secondary mortgage market by offering investors guarantees of timely payments on pools of residential mortgages insured by CMHC and backed by the Government of Canada. In addition to offering investors high interest rates and security, NHA-MBS benefit homebuyers by increasing the amount of private capital available for mortgages, thereby helping keep interest rates competitive and encouraging lenders to offer mortgages renewable at longer terms.

In 1996, the Government of Canada approved new policy directions for the Mortgage Insurance Fund (MIF) and the Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund (MBSGF). These changes will further promote housing affordability and choice; improve access to housing finance and make the housing finance market more competitive and efficient; protect the availability of adequate funding for housing at low cost; and generally contribute to the well-being of the housing sector in the national economy. The renewal of CMHC's operations in this area will benefit consumers by bringing about more competitive pricing, more efficient service, and more innovative mortgage insurance products, while ensuring that mortgage financing is available in all regions of Canada.



OBJECTIVE

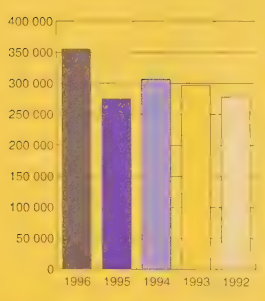
To promote an effective mortgage market by delivering CMHC's NHA Mortgage Loan Insurance products and services all across Canada, while continuing to meet or exceed client expectations and effectively managing the Mortgage Insurance Fund.

KEY STRATEGIES

To deliver competitive and responsive mortgage insurance products and services through focused research and development.

To demonstrate commitment to client satisfaction by continuing to streamline and improve the delivery and cost-effectiveness of products and service to clients.

MORTGAGE LOAN UNITS INSURED



MORTGAGE LOAN INSURANCE

CMHC clients expect the Corporation to be flexible and responsive to changes in the mortgage insurance market. CMHC's annual client consultations and surveys, as well as a record level of mortgage loan issuance this year, again affirmed that the Corporation was consistently meeting its objectives.

RECORD NUMBER OF MORTGAGES INSURED IN 1996

During 1996, CMHC helped Canadians across the country access a record 355 009 housing units with the use of NHA Mortgage Insurance, including 11 893 social housing units. The continuing popularity of the First Home Loan Insurance (FHLI) Program resulted in 138 480 first-time homebuyers achieving their dream of homeownership in 1996. Without programs like FHLI and the existence of NHA Mortgage Insurance, most of these Canadians would not have been able to purchase their home as early as they did. The FHLI program reduces the minimum downpayment requirement from ten percent to five percent for first-time homebuyers. Since 1992, when the FHLI program was introduced, 478 868 Canadians have used the program to purchase their first home.

IMPROVED MARKET CONDITIONS

With Canadians purchasing a record number of homes in 1996 with NHA Mortgage Insurance, related industries such as new construction, renovations and housing-related sales also improved. The recovery in new construction, underway since the second half of 1995, continued throughout 1996. New units accounted for approximately 12 percent of housing insured by CMHC in 1996. Increasing consumer confidence in the resale housing market, particularly in Ontario and British Columbia, added to the economic growth of 1996.

ENHANCED UNDERWRITING, DEFAULT MANAGEMENT AND CLAIMS PROCESS

This year, CMHC officially launched its new computer-based underwriting system for homeowner mortgage loans. Called **emili**, the on-line system allows CMHC to give its Approved Lenders faster and more cost-effective service, while reducing paper transactions. As well, **emili** is expected to improve the overall quality of the Approved Lenders' mortgage portfolio by reducing risk and ensuring that the quality of mortgage insurance applications that are approved is consistently high.

CMHC's mortgage loan insurance makes it easier for Canadians to buy homes by reducing the size of the downpayment to as little as ten percent of the purchase price, or just five percent for first-time buyers. These purchases have contributed significantly to job creation in construction and related industries.

The Accelerated Claims Payment Plan (ACPP) was substantially expanded in 1996. An ACPP project to enhance the deficiency sales process of real estate acquired as a result of foreclosures was successfully piloted with five major NHA Approved Lenders. The project allowed lenders to establish their own listing and sale prices within CMHC criteria. CMHC will fully implement the process in 1997, increasing the Corporation's flexibility and efficiency, while reducing costs and increasing control for Approved Lenders. Already, about 87 percent of homeownership claims are processed with ACPP.

In 1996, CMHC insured 60 percent of the multiple unit housing mortgage market. As part of its continuing efforts to minimize risk and improve portfolio quality, the Corporation introduced several improvements to underwriting, default management and claims processes for multiple unit housing. One such enhancement was the establishment in all regions of the country of the Centres for Default Management.

In 1996, CMHC adjusted its rental loan policy and insurance premium structure to ensure that NHA Mortgage Insurance will continue to be made available to facilitate the continued construction, purchase and/or repair of rental housing. The new premiums encourage a market of low-risk rental business while ensuring the provision of cost-effective mortgage insurance for multiple unit residential projects at higher loan-to-value levels.



As well as giving Approved Lenders faster and more cost-effective service, CMHC's new computer-based **emili** *underwriting system for homeowner mortgage loans has helped ensure the consistent quality of CMHC's Mortgage Loan Insurance portfolio.*

Enhanced mortgage loan insurance flexibility and cost-effectiveness are just a few of the results achieved through CMHC's continuous research on the needs of Canadian home buyers, and its consultations with Approved Lenders and other stakeholders.

LENDERS APPROVE OF CMHC'S SERVICE QUALITY

The Corporation's annual survey of Approved Lenders this year affirmed that responsiveness and high-quality service, such as same-day application processing, are long-standing achievements of CMHC's mortgage loan insurance operations.



Effective service continues to be one of the most important qualities CMHC clients expect. In 1996, 90 percent of all mortgage loan insurance applications were processed in one day or less. Additional Approved Lenders are linking up with **emili**, and CMHC expects to continue enhancing its already excellent mortgage insurance process.

CLIENT-FOCUSED MORTGAGE INSTRUMENTS

To continue to meet changing client needs, CMHC introduced several new mortgage instruments in 1996. CMHC Portable Mortgage Insurance allows eligible NHA homeowner borrowers to transfer their mortgage insurance premium to a subsequently purchased property. CMHC also revised its underwriting policy to meet Approved Lender requests for amendments to the fee collection process. As a result, Approved Lenders who submit underwriting fees and premiums to CMHC in a single payment can now reduce the cost of mortgage loan insurance delivery.

MORTGAGE LENDING TRAINING CENTRE

In its continuing effort to develop partnerships in the industry while improving the quality of underwriting, CMHC, through its Mortgage Lending Training Centre, entered into a training agreement with the Real Estate Institute of Canada (REIC).

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

CHANGES TO NHA MBS

CMHC's National Housing Act Mortgage-Backed Securities (NHA-MBS) are a secure investment in a pool of residential insured mortgages, offering a timely payment guarantee of principal and interest to investors. To ensure the quality and effectiveness of its MBS products and services, CMHC regularly consults with NHA-MBS stakeholders on desired changes.

CMHC this year received several recommendations from a strategic analysis of the NHA-MBS program performed by a team including the Corporation, investors, issuers, investment dealers and members of the housing industry. Some of these recommendations, currently under development, include the introduction of multi-issuer pools and the use of conventional mortgages, both of which will increase funds to the mortgage market, making it more efficient and competitive.

Also in 1996, CMHC introduced streamlined administrative procedures, resulting in reduced costs for MBS issuers.

ISSUANCE STEADY

NHA-MBS issuance was $1.72 billion, up from $1.56 billion in 1995 but below the target of $3.20 billion — a result of the continuing small interest rate differential between equivalent-term Government of Canada bonds (on which MBS are priced) and mortgage rates, which makes securitization generally unprofitable for issuers. Alternative sources of funds resulted in a liquid market, therefore limiting the use of MBS in 1996.

RENTAL GUARANTEE FUND CLOSED

In 1996, after the final project of the Rental Guarantee Program (RGP) was sold, CMHC closed the Rental Guarantee Fund. The RGP guaranteed the rental returns of private investors for moderate-cost rental housing projects. CMHC has not provided new guarantees since 1954.

OBJECTIVE

To promote a healthy, liquid secondary mortgage market that supports lower mortgage interest rates and longer-term mortgages.

KEY STRATEGY

To implement industry team recommendations based on the recent strategic analysis of the NHA-MBS program.



— HELPING HOUSE CANADIANS IN NEED

To reduce overlap and streamline existing administrative arrangements in social housing, CMHC began negotiations in 1996 to transfer the management of existing federal resources to provinces and territories.

CMHC's social housing programs are aimed at helping those Canadians who most need assistance: people with disabilities, victims of family violence, low-income households, seniors and Canada's aboriginal peoples.

Unilaterally or in partnership with the provinces and territories, CMHC subsidizes, on behalf of the federal government, Canada's stock of more than 655 000 units of social housing. The stock is operated through long-term administrative and funding agreements between CMHC and the provinces or territories, and between CMHC and locally-based housing organizations.

OBJECTIVE

To strengthen partnerships with provinces and territories in social housing.

KEY STRATEGY

To streamline existing administrative arrangements by offering to transfer responsibilities for the management of existing federal social housing resources to provinces and territories.

MODERNIZING THE FEDERAL ROLE IN SOCIAL HOUSING

As part of the government's broader efforts to "Get Government Right", provinces and territories have been offered an opportunity to take over the management of existing federal social housing resources, with the exception of housing programs for Aboriginal people living on reserves. The federal government will continue to meet its existing financial obligations related to social housing under the new arrangements. Provinces and territories will gain additional flexibility in the management of these resources, subject to national principles and an accountability framework that will ensure that federal subsidies are used for housing and are targeted to low-income households.

Once implemented, these new directions will deliver important benefits to Canadians, to provinces and territories, to social housing clients and to taxpayers. Administrative arrangements in social housing will be streamlined as a result, thereby laying the groundwork for one-stop shopping for clients and more efficient use of taxpayers' dollars.

PROGRAM DELIVERY/SPECIAL INITIATIVES

IMPROVING HOUSING CONDITIONS

In 1996, the federal government announced strategic housing initiatives to assist persons in the greatest need: low-income families, aboriginal and remote communities, the aged, children and youth, and victims of family violence. As well as improving housing conditions for these groups, the initiatives created approximately 2 300 jobs across the country.

The Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) was extended from 1 January 1996 to 31 March 1997. The program helps low-income homeowners bring their houses up to health and safety standards. It also helps persons with disabilities make their homes accessible. Through the Rental and Rooming House component, the program also helps upgrade rental accommodations for low-income tenants. The government also allocated funds for the Emergency Repair Program (ERP), which funds urgently required repairs of housing in rural areas. Altogether, $35 million was approved under the RRAP and ERP programs, permitting the renovation of more than 7 700 housing units.

In 1996, CMHC's Home Adaptations for Seniors Independence (HASI) initiative, delivered on a demonstration basis from 1992 to 1994, assisted 1 722 low-income seniors to make minor home adaptations.

The Corporation launched a Remote Housing initiative for low-income households living in small, remote communities. CMHC grants paid for home construction, with client households providing volunteer labor. More than 270 units were built under this program.

OBJECTIVE

To support social housing through new partnership arrangements with the provinces and territories, private non-profit organizations and sponsors.

KEY STRATEGY

To explore opportunities for new program delivery and new partnership arrangements.

PROGRAM DELIVERY

	Number of Units		
	1996[1]		1995
	Actual	Plan	Actual
Subsidy Programs			
On-Reserve Non-profit	1 324	899	1 100
Repair Programs			
Residential Rehabilitation Assistance Programs (RRAP)			
Homeowner	3 601	4 783	7 241
Disabled Homeowner	650	862	1 308
Rental and Rooming House	2 090	3 669	4 983
On-Reserve	773	576	842
Emergency Repair Program	599	857	953
Remote Housing			
Off-Reserve	272	238	
On-Reserve	310	254	
Home Adaptations for Seniors Independence (HASI)	1 722	3 221	
Shelter Enhancement[2]	2 626	1 721	
Total	13 967	17 080	16 427

[1] The On-Reserve RRAP and Non-Profit units are reported for calendar year 1996 whereas the remaining sent units committed as at 31 December. 1996 against plans for fiscal 1996/1997

[2] An additional 1488 bed units were committed in early 1996 against the 1995/1996 fiscal budget

The Shelter Enhancement Initiative funded new and renovated shelter facilities for victims of family violence. Approximately $5 million financed the capital cost requirements of bringing existing shelters to acceptable standards of health, safety and security, and of addressing the special needs of children, persons with disabilities and older clients.

OBJECTIVES

To seek approval of a new approach to on-reserve housing for First Nations.

To strengthen the role of Aboriginal peoples (on and off reserve) in the planning, delivery and administration of housing programs.

KEY STRATEGIES

To develop housing proposals for Aboriginals living on reserves.

To continue to work with Aboriginal peoples (on and off reserve) toward self-sufficiency in housing, and toward greater community control of housing.

To explore new ways of securing financing for Aboriginal housing on reserve.

To expand agreements with Aboriginal housing agencies to manage existing Rural and Native Housing (RNH) stock, and assist in implementing land entitlement agreements.

ABORIGINAL HOUSING

FEDERAL ON-RESERVE POLICY CHANGES

The federal government announced changes to its on-reserve housing policy, including approval to modify the existing non-profit program. Under the new policy, First Nations will receive full subsidies to cover the difference between project costs and project revenues, allowing them to assist low-income households. CMHC met with a number of First Nations representatives during the second half of the year to explain the implications of the new policy and to discuss program design.

STRENGTHENING ABORIGINAL ROLE IN HOUSING ADMINISTRATION

In 1996, CMHC took significant steps toward strengthening the role of Aboriginal peoples in housing program administration by expanding agreements and training initiatives.

CMHC signed and implemented 13 new Rural and Native Housing (RNH) Property Management Agreements (PMAs) to further strengthen the role of Aboriginals off reserve in the management of RNH stock portfolios. There are now 26 agreements in place in six provinces. RNH Property Management groups are

administering approximately 90 percent of the RNH portfolio in these six provinces.

The Corporation also began implementing land entitlement agreements, transferring 26 former RNH units to First Nations in Saskatchewan. CMHC is discussing similar transfers with other Bands in Manitoba.

In February 1996, CMHC signed the first Agency Agreement under the CMHC/Aboriginal Capital Corporations Pilot Project. The Pilot Project will help Aboriginal groups build housing finance expertise by allowing them to finance or refinance subsidized Urban Native and On-Reserve social housing projects through CMHC's Direct Lending initiative.



CMHC'S new On-Reserve Remote Housing initiative resulted in more than 310 units built. This one-year initiative funds home construction through capital grants, and involved Bands in all phases of planning, delivery, construction and property management. First Nations maximized the impact of their funding allocation by contributing personal time and skills in building their units.

OBJECTIVE

To improve the efficiency and effectiveness of social housing administration and ensure that subsidies are used effectively to serve intended clients of the programs.

KEY STRATEGIES

To pursue opportunities to simplify administrative and reporting requirements through the harmonization of programs and the transfer of responsibilities. The Corporation will implement improved mechanisms, including quality indicators, to assess the physical condition of the existing stock.

PORTFOLIO MANAGEMENT

MAXIMIZING EXISTING RESOURCES

In 1996, CMHC's streamlining and harmonization effort focused on negotiating transfer of management responsibilities with the provinces and territories. In other areas, CMHC implemented a streamlined claim process, eliminated project level data, and harmonized budgets.

CMHC continued to act on opportunities for improving management of the social housing portfolio. For example, some measures were introduced to assess the condition of projects and their potential to enter into difficulty. These opportunities were identified by the Corporation's Quality Assurance Review, introduced in 1995.

Direct Lending, implemented in 1993, continued to provide low-cost financing in 1996, with 2 088 loans approved, for a total amount of $2 079.4 million financed for new commitments and renewals. Under Direct Lending, CMHC acts as a break-even lender to non-profit and cooperative projects and to provincially and privately financed public housing projects, thus lowering the federal government's cost of subsidizing social housing.

CMHC PORTFOLIO MANAGEMENT

Category	Number of Units		
	CMHC-administered	Provincially-Territorially-administered	Total
Social Housing			
Public	1 075	204 401	205 476
Rent Supplement	1 061	46 363	47 424
Non-profit	59 992	107 856	167 848
Low Rental	105 956	–	105 956
Cooperative	38 865	5 459	44 324
On-Reserve	18 022	–	18 022
Urban Native	9 437	1 232	10 669
Rural and Native	8 476	14 913	23 389
Rental Residential Rehabilitation Assistance	13 667	5 117	18 784
Market Housing			
Federal Cooperative	14 695	–	14 695
Total	271 246	385 341	656 587

ASSET ADMINISTRATION AND SERVICES TO OTHERS

With an asset portfolio worth over $14 billion (including land holdings), CMHC is a major mortgage and loan administrator. The Corporation earns its profits from the margin on its financing operations and from gains on the disposal of land. CMHC also offers services to government departments and agencies on a cost-plus basis. These fee-for-services activities include the development of surplus lands, inspections and appraisals, and mortgage administration.

LENDING AND LOANS ADMINISTRATION

CMHC's loans administration includes the Corporation's own mortgage portfolio, specifically mortgages resulting from CMHC's Direct Lending initiative for social housing projects, and mortgages administered for others, for which CMHC has agreements with investors.

CMHC's mortgage portfolio, with the exception of mortgages recently acquired through Direct Lending, has been declining since the late 1970s. As the older segment of the portfolio declines and ages, the profit margin, which covers the cost of administration and contributes to the Corporation's income, decreases.



OBJECTIVE

In consultation with communities, to market, develop and dispose of land to support government objectives of partnership, job creation, deficit reduction and sustainable development.

KEY STRATEGY

To deliver high-quality communities and enhanced financial returns through CMHC land development activities.

LAND MANAGEMENT

REVIEWING LAND MANAGEMENT

In the 1970s, CMHC began to offer land management services, helping develop lands to create well-planned communities, while optimizing financial returns. Some of these lands were owned by CMHC itself, and some were surplus lands from other federal departments.

Over the years, CMHC has developed new communities on its own lands in partnership with provinces, and on surplus federal lands on a fee-for-service basis. In 1995, the federal government gave the Canada Lands Corporation (CLC) the responsibility of managing the disposal of large surplus real estate assets. In 1996, CMHC reached an agreement with CLC — the Corporation will continue to manage three fee-for-service projects, reporting to CLC rather than Treasury Board. CMHC is reviewing its Land Management project portfolio to determine which of its existing profitable projects it will complete, and to propose appropriate disposal options for the remaining projects. At the end of 1996, the Corporation's portfolio comprised 1 822 hectares.

CORPORATE OWNED REAL ESTATE

The Corporate Owned Real Estate (CORE) portfolio was acquired as a result of defaults on uninsured CMHC loans and former NHA programs. In 1996, 253 CORE units were sold, compared to a plan of 177 units. Negotiations for disposal of some of the other and larger projects have been unsuccessful.

CMHC helps to ensure that Canadians are well housed by pursuing innovative housing approaches in concert with federal government departments and agencies, provincial and territorial partners, the housing industry, nonprofit groups and communities.

HOUSING RESEARCH — ENCOURAGING INNOVATION

CMHC's housing research and information transfer efforts improve the technical, economic, environmental and social aspects of housing. Working with the National Housing Research Committee and many private and public sector partners, CMHC identifies priority issues and ensures that the results of this work are widely shared.

CMHC is a leader in advancing sustainable development. In 1996, the Corporation's Healthy House in Toronto opened to the public. Five major public agencies and over 80 private industry sponsors partnered in the construction of this house, which has no connections to municipal electrical, water or sewer services.

ADDRESSING CRITICAL ISSUES

This year, the Corporation conducted groundbreaking research on collecting data on homelessness. CMHC also conducted two major studies — the first of their kind in Canada — on the housing and living conditions of Canada's Aboriginal population. The Corporation also worked with Aboriginal groups to develop training materials for builders and housing managers on-reserve to help them meet the housing challenges of reserve communities. A series of CMHC publications was developed to provide planners, municipal administrators and builders with practical solutions to the challenges of sustainable development. Working with industry and government, CMHC undertook field tests, simulations and research on high-rise residential construction in Canada.

OBJECTIVE

KEY STRATEGIES

CMHC'S RESEARCH PRIORITY AREAS

- Encouraging Affordable Housing
- Promoting Viable Rental Markets
- Supporting the System of Housing Finance
- Understanding Housing in the Canadian Economy
- Managing and Preserving the Existing Stock
- Improving the Technical Performance of Housing
- Promoting Healthy Housing and Communities
- Assisting Groups with Distinct Needs — Aboriginals, the Homeless, Persons with Disabilities and Seniors.
- Promoting Health and Well-being Through Housing
- Addressing Consumer Concerns

NEW APPROACHES TO HOUSING

Several CMHC initiatives encouraged innovative approaches to meeting housing challenges. In partnership with the Canadian Home Builders' Association (CHBA) and l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), CMHC and Natural Resources Canada initiated six renovation projects that demonstrate how healthy housing principles and an energy retrofit can be integrated into a renovation. In partnership with the Yukon Housing Corporation, CMHC completed two houses in Dawson City that have innovative foundations and heating/ventilating systems optimized for northern climates.

ACT PROGRAM EXTENDED

After a comprehensive evaluation, CMHC's Affordability and Choice Today (ACT) Program was extended for three years. In communities throughout Canada, ACT has encouraged regulatory innovations leading to lower housing costs and an improved range of housing choices.

SHARING SOLUTIONS

Throughout the year, CMHC provided crucial information to a range of audiences in a variety of ways. Tours, publications, an Internet site, museum exhibits and media coverage—these are just some of the ways that CMHC informed Canadians about subjects such as the benefits of healthy housing and innovation in high-rise technology. Seminars and presentations to both industry and consumers promoted innovative approaches to construction and renovation by presenting the results of research in areas such as acoustics, rain penetration, heating and ventilating systems and indoor environments.

CMHC's FlexHousing Design Competition encouraged housing that can be affordably adapted to changing needs, offering advantages to all Canadians — and particularly to seniors and persons with disabilities. The winning projects will be open to the public in 1997.

MARKETING AND COMMUNICATIONS

MARKET ANALYSIS

CMHC's Market Analysis Centre helps improve decision-making in Canada's housing markets by providing timely and accurate information, analysis and forecasts through publications, press releases and presentations.

In 1996, CMHC offered a Canada-wide series of Housing Outlook Conferences in 17 centers, attracting a significant paid attendance. This new approach to information disseminating was a resounding success.

NEW PRODUCTS

The Corporation is developing a suite of new local products that will be available by subscription. The *Housing Market Outlook,* which presents housing market outlooks for 27 metropolitan areas, is one of these; another is a fax product on rental market surveys for over 150 centres across the country. The suite will be launched in 1997.

CMHC also developed *Housing Facts,* a monthly fax product on trends and related housing analyses. Designed for easy reading, *Housing Facts* was sent to few subscribers in 1996 on a pilot basis and will be sent to all subscribers of national publications in 1997.

CMHC worked in partnership with the Conference Board of Canada to disseminate housing information and sell CMHC survey data and market analysis reports on the Canadian Housing Markets On-line Service (CHMOS) Web site.



OBJECTIVE

To assist the Canadian housing sector internationally.

KEY STRATEGIES

To increase the housing industry's awareness of export opportunities, work with the industry to improve its export readiness and heighten the international presence of the housing industry and CMHC.

CMHC'S INTERNATIONAL ROLE

PURSUING CANADA'S INTERNATIONAL HOUSING INTERESTS

In 1996, CMHC was conferred a mandate to further stimulate the export of Canadian housing services, products, and expertise, including authority to charge for products and services. These changes are aimed at increasing employment in Canada's housing industry.

In response to the housing industry's call for one-stop shopping, CMHC inaugurated a 1-800 housing exporter service in 1996. The Corporation also moved on industry-identified priorities by initiating in-depth research into export opportunities worldwide; results will be released in 1997. As well, the Corporation made progress on developing the Canadian Housing Exporter Sourcing System (CHESS), a comprehensive database covering Canada's existing and prospective housing exporters.

FOSTERING EXPORT OPPORTUNITIES

In 1996, CMHC received over 30 foreign delegations investigating Canadian housing systems. To help foster positive export environments for Canadian housing and expertise, the Corporation led major trade missions to China, Korea and Chile, and participated in missions to Germany and Poland. CMHC's housing finance training helped Korea, China, Mali and Trinidad and Tobago develop their own housing finance systems.

The Corporation participated in intergovernmental economic summits with Russia and the Ukraine. Undertaken in partnership with the private sector, these high-level meetings helped establish relationships between the countries and identified joint-venture opportunities. Work under the Canada-Russia housing Memorandum of Understanding (MOU) progressed with a meeting of the joint steering committee. These bilateral efforts, in conjunction with ongoing research to address codes and standards issues, lead to increased export opportunities for the Canadian housing industry.



PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS

WORKING PARTNERSHIPS

At trade shows, conferences, lender seminars and meetings, CMHC's Centre for Public-Private Partnerships in Housing promotes the benefits of partnership in creating affordable housing. The Centre acts as a catalyst, initiator and source of best advice to advance and encourage partnership in the creation of affordable housing. It bridges the public and private sectors and ventures into untried areas to advance the cause of affordable housing that does not require any on-going government subsidies to operate. Innovative financing and tenure arrangements, including life-lease and equity co-operatives, continue to be supported.

In 1996, advice and direction on project planning and development as well as partnership opportunities were provided to community groups, other levels of government, the development industry and the financial sector throughout Canada. In addition, Proposal Development Funding (PDF) was provided to 52 non-profit groups to assist with the development of financing proposals. A total of 36 public-private partnership proposals were provided with NHA mortgage insurance, resulting in the creation of 1 856 affordable housing units that do not require on-going assistance.

HOMEGROWN SOLUTIONS

The National Enablement Demonstration Initiative, a two-year initiative introduced in 1995, provided developmental funding to grassroots community organizations to develop local solutions to housing needs. CMHC contracted with the Canadian Housing and Renewal Association (CHRA) to manage the initiative. A Proposal Call in 1996 resulted in 71 submissions. Thirteen were selected to develop "self-help" ideas through demonstration projects. These include new approaches to affordable housing, such as tenure options, financing and management alternatives. Reports will be available in 1997.

OBJECTIVE

To foster additional affordable housing options that do not require government assistance.

KEY STRATEGY

To increase interest from community-based groups by continuing targeted marketing and communication efforts.

ORGANIZATIONAL SUPPORT — MANAGING EFFECTIVELY

OBJECTIVES

To promote a working environment that keeps employees motivated, productive and healthy.

To foster an appropriately skilled and adaptable workforce to strengthen the organization's ability to manage change.

KEY STRATEGIES

To equip all employees to work in a continuously improving learning culture and explore alternative ways to compensate and motivate them.

To assess and adapt organizational structures and management practices to help create an appropriate infrastructure for meeting business, corporate and employee needs.

To create systems that are responsive to current and future needs of employees, including succession and career planning.

CMHC's ability to adapt to change and to manage its human resources in the most efficient and cost-effective way is determined, in part, by its success in developing and fostering a skilled and flexible workforce, and in creating a working environment that promotes and sustains motivated, productive and healthy employees.

The Corporation continues to demonstrate its commitment to operate within fiscal frameworks established by the government. To effect staff-year changes required to address federal budget reductions, the Corporation this year continued to implement workforce realignment measures that were introduced in 1995.

TRANSITION TEAM FACILITATES CHANGE

In 1996, CMHC established a Transition Team to assist the Corporation in its renewal process. In consultation with staff, clients and partners, the transition team formulated a new CMHC Vision, Mission, and a set of Corporate Values, all of which will guide the Corporation as it re-engineers itself to become more client focused, flexible, innovative and entrepreneurial to fulfill its renewed mandate.

HUMAN RESOURCES MANAGEMENT

In 1996, CMHC developed a more comprehensive set of workforce adjustment measures to facilitate downsizing as the organization restructures to pursue its new directions. The revised program includes early departure and retirement packages, a self-identification departure program, and expanded career transitional support services for impacted employees.

To help prepare senior managers to implement CMHC's new directions, the Corporation offered special training on leader-

ship in a restructuring / downsizing organization. At the same time, training on change and transition was initiated for all employees.

The Corporation adopted a new approach to management development. The approach includes individual assessment against a leadership capabilities profile, which sets out key competencies expected of managers at CMHC. The increasing application of the competencies approach to human resources management will help ensure that CMHC has the skills required to meet its current and future business needs.

In response to its changing business environment, the Corporation began a formal human resources planning system. The system will promote a better integration between human resource and career management processes and business planning processes.

INTEGRATING DIVERSITY INTO CMHC OPERATIONS

The Corporation took action to better integrate diversity management into its business operations and to establish a more representative structure to support diversity management. The changes will help CMHC advance its employment equity objectives.

To support employees in balancing their work/family/personal lives, CMHC implemented two new alternative working arrangement programs across the organization — telework and compressed work weeks. Moreover, it approved two new leave programs — leave with income averaging, and pre-retirement transition leave.

Lastly, CMHC this year began a basic review of its total compensation system, which includes classification, compensation, performance management, flexible benefits, and pension plan. The object of the exercise is to realign the system with CMHC's changing culture, values, and business directions.



Management Discussion and Analysis — Financial Conditions and Results of Operations

The Corporate Accounting Framework

CMHC maintains separate accounting records for each of its three areas of responsibility.

Corporate Account

Within this responsibility, the Corporation makes loans and other investments under various provisions of the National Housing Act (NHA), develops and sells land holdings and provides services in housing-related areas. Funding is provided by borrowings from the Government of Canada and capital markets.

Minister's Account

The Corporation administers housing programs under provisions of the NHA, with funding from the Government of Canada through annual parliamentary appropriations. The Corporation is reimbursed for subsidies and losses relating to these programs in addition to the related operating expenses.

Insurance and Guarantee Funds

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the NHA. The Mortgage Insurance Fund provides insurance against borrower default on residential mortgages. The Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund guarantees the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages.



CORPORATE ACCOUNT

CORPORATE ACCOUNT RESULTS

In 1996, the Corporate Account recorded a net loss of $6.6 million, compared to a planned net income of $1.8 million. This variance was primarily due to losses on real estate of $5.2 million, which were significantly higher than plan. These losses were mitigated somewhat by the margin on financing operations being $4.4 million higher than plan and operating expenses being $7.2 million less than plan.

The real estate variance from plan was due to anticipated land sales that did not materialize and revaluation adjustments of some properties in Ontario and Quebec due to soft market conditions.

The margin on financing operations was slightly higher than plan, primarily due to lower interest rates than anticipated. In 1991, CMHC assumed the interest rate risk exposure from the Government of Canada on all loans financed with borrowings from the Government of Canada. Cumulative reduced interest earnings due to these negotiations amounts to $90 million since 1993. The Corporation continues to discuss this material interest rate risk exposure with the Government of Canada.

CMHC's Direct Lending initiative added just over $2 billion to the loans and investment portfolio in 1996. CMHC entered the capital markets to fund these loans, raising medium-term financing at spreads averaging approximately 4 basis points in 1996 over Government of Canada bonds with similar maturities.

By the year 2001, CMHC expects to refinance $12.4 billion of the social housing mortgage portfolio originally financed privately. Direct Lending mortgages are non-prepayable, and each mortgage pool is fully funded with fixed-rate Canadian dollars or other currencies converted to Canadian dollars on a matched maturity basis. Interest rate swaps and cross-currency swaps are used to manage any difference in asset and liability cash flows, to reduce interest-rate risk on this portfolio to a negligible amount and to eliminate any foreign currency conversion loss exposure.

MINISTER'S ACCOUNT

Expenditures on grants, contributions and subsidies (including related administration and delivery costs) were $1 944.6 million, 99.3 percent of plan. In 1995, these expenditures were $2 001.9 million.

Expenditures were lower than plan as a result of CMHC's contribution to deficit reduction under Program Review and the funding of an interest and inflation reserve to cover future cost increases. These reductions were achieved through efficiency measures including lower interest rates from Direct Lending, refinancing of public housing loans, and management and operating efficiencies in the operation of the housing portfolio.

In 1996, CMHC delivered several short-term housing initiatives as part of the government's job creation efforts. The initiatives, which will also result in tangible improvements in housing conditions for needy Canadians, were funded from savings achieved from within CMHC at a cost of approximately $105 million. The initiatives included: the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) and the Emergency Repair Program (ERP), the Home Adaptations for Seniors Independence (HASI) initiative, the Remote Housing initiative, the On-Reserve Remote Housing initiative, and the Shelter Enhancement initiative.

FISCAL IMPACTS

In the second phase of Program Review, the federal budget of March 6, 1996 called for spending reductions to overall government operations, and outlined specific measures that apply to CMHC.

In 1997/98, CMHC will be required to contribute $78 million to the federal government's deficit-reduction program. In 1998/99, the Corporation will contribute $102.8 million.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

The combined assets of the Insurance and Guarantee Funds increased by $0.2 billion in 1996 to $2.5 billion. Income of $154.8 million was generated through return on investments.

MORTGAGE INSURANCE FUND

Mortgage Insurance Fund (MIF) operations resulted in pre-tax earnings of $17.5 million, compared to a plan of $137.7 million. An actuarial valuation of the MIF as of September 30, 1996 has confirmed its long-term solvency.

Insurance policies in force totaled $131.0 billion. Under the NHA, as amended in December 1995, the aggregate outstanding amount of all loans for which insurance policies are issued may not exceed $150 billion.

Proceeds from sales of MIF real estate acquired through mortgage default were $314.5 million, compared to a plan of $341.5 million.

Interest rates in Canada trended lower during the second half of 1996. The Corporation achieved an annual return of 7.49 percent on the MIF investment portfolio. The market value of the portfolio as of December 31, 1996 exceeded book value by $174 million.

The average annual total return on the MIF investment portfolio from January 1990 to December 1996 was 10.91 percent, compared to 10.19 percent for the benchmark market index. This benchmark index, which is used as a performance measurement tool, represents the ScotiaMcLeod bond market index modified to more closely match the policy objectives and constraints that apply to CMHC's portfolio.

MORTGAGE-BACKED SECURITIES GUARANTEE FUND

The Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund (MBSGF) is a fund distinct from the Mortgage Insurance Fund (MIF). Financial transactions related to Mortgage-Backed Securities include revenue from guarantee and application fees and expenses from operations. In 1996, MBS net earnings were $6.4 million compared to a plan of $6.9 million.

RENTAL GUARANTEE FUND

CMHC disposed of the last remaining rental project in the Rental Guarantee Fund in 1995. The Fund's surplus of $12.9 million was paid to the Government of Canada in July 1996.

TREASURY OPERATIONS

Treasury policies, processes and core systems are in place and continuously under review for enhancements. Treasury management objectives are to finance the Corporation, ensure liquidity, manage interest-rate risk exposure, enhance investment performance and safeguard the Corporation's assets through effective and prudent treasury management.

RISK MANAGEMENT

The Corporation manages its Treasury Operations through well-established policies and processes. Treasury activities encompass several levels of risk:

Credit/Counter-Party Risk

The Corporation follows credit risk management policies as approved by its Board of Directors. The policies are consistent with the Department of Finance guidelines.

Liquidity Risk

The Corporation ensures that it maintains a liquidity level sufficient to cover cash requirements and contingencies.

Operational Risk

The Corporation mitigates the risk that deficiencies in information systems or internal controls will result in unexpected losses by requiring segregation of duties, providing training programs and ensuring that back-up systems and recovery plans are in place.

Market Risks

The Corporation generally matches the term and interest rate structure of its assets and liabilities. It enters into funding and interest rate hedging transactions to minimize interest rate risk. Specifically, the Corporation's interest rate risk position is subject to internal and Department of Finance guidelines. It is also CMHC's policy to have no foreign exchange exposure. Presently, all Canadian dollar assets are either funded with Canadian dollar borrowings or fully hedged into Canadian dollars.

RESOURCE REQUIREMENTS

OPERATING BUDGET

To accommodate the costs of workforce adjustment decisions taken in 1996, the Corporation received Treasury Board approval to amend its 1996 operating budget to $272.6 million from $234.6 million.

Provision for workforce adjustment has also been made in CMHC's approved 1997 budget. This will allow CMHC to deal with the revitalization of the Corporation's insurance and guarantee activities and with changes resulting from the organizational review undertaken by CMHC's transition team.

Operating expenses in 1996 were $268.7 million, $3.9 million lower than the amended budget. The 1995 operating expenses were $249.2 million.

CAPITAL EXPENDITURES

The 1996 capital budget for furniture, equipment and business premises, planned at $5.5 million, was fully committed by year-end.



FIVE-YEAR FINANCIAL HIGHLIGHTS

AT AND FOR THE YEARS ENDED 31 DECEMBER

in millions of dollars	1996	1995	1994	1993	1992
CORPORATE ACCOUNT					
Total Assets	15 098	13 849	11 769	10 014	8 943
Portfolio of Loans and Investments:					
Loans	6 642	5 832	5 034	4 257	3 912
Federal-Provincial Agreements	7 386	6 443	5 332	4 691	4 496
Real Estate	127	126	111	90	75
Total Loans and Investments	14 155	12 401	10 477	9 038	8 483
Government of Canada Borrowings	7 094	7 505	7 958	8 295	8 486
Capital Market Borrowings	7 573	5 966	3 410	1 309	–
Margin on Financing Operations	24	20	15	33	45
Gain (Loss) on Real Estate	(5)	2	14	8	(3)
Net Income (Loss)	(7)	(9)	(6)	6	12
MINISTER'S ACCOUNT					
Expenditures for CMHC-Administered Housing Programs on Behalf of the Government of Canada:					
Grants, Contributions and Subsidies	1 815	1 896	1 751	1 804	1 807
Fees Paid to Delivery Agents	12	14	19	26	29
Operating Expenses	118	92	98	105	114
INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS					
Mortgage Insurance Fund					
Units Insured	355 009	274 834	306 356	296 560	277 747
Net Income (Loss)	10	86	(93)	(63)	(16)
Surplus (Deficit)	18	8	(78)	15	78
Insurance in Force ($b)	131	118	104	87	72
Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund					
Securities Issued ($b)	2	2	4	7	6

BOARD OF DIRECTORS AND PRINCIPAL OFFICERS

CMHC is headed by a Board of Directors consisting of the Chairman of the Board, the President, five members of the public at large and two senior public servants — all appointed by the Governor in Council.

BOARD OF DIRECTORS

(as at 31 December 1996)

Peter R. Smith
Brampton, Ontario
Chairman of the Board
President, Andrin Ltd.

Marc Rochon
Ottawa, Ontario
President and Chief Executive Officer

Renate Bublick
Vancouver, British Columbia
President, Cypress Consultants

Janice Cochrane
Ottawa, Ontario
Deputy Minister, Citizenship and Immigration

Claude Hallé
Québec, Quebec
Vice-President, Market Development
Groupe TS Inc.

Cuckoo Kochar
Ottawa, Ontario
President and CEO
DCR/Phoenix Development Corporation Ltd.

Gerald I. Norbraten
Regina, Saskatchewan
President, Norbraten Architects

Ranald A. Quail
Hull, Quebec
Deputy Minister, Public Works and Government Services Canada

Patricia Toner
Grand Falls, New Brunswick
Supervisor, Grand Falls Public Library

CORPORATE OFFICERS

(as at 31 December 1996)

Marc Rochon
President and Chief Executive Officer

Karen A. Kinsley
Vice-President, Corporate Services and Chief Financial Officer

William G. Mulvihill
Vice-President, Insurance

Claude Poirier-Defoy
Vice-President, National and International Housing Support

Douglas A. Stewart
Vice-President, Strategy

Robert Lajoie
General Manager, Human Resources and Organizational Development

Joan Dalrymple
General Manager, Atlantic Regional Office

Peter Friedmann
General Manager, Ontario Regional Office

James T. Lynch
General Manager, British Columbia and Yukon Regional Office

Denis St.Onge
General Manager, Quebec Regional Office

Berta Zaccardi
General Manager, Prairie and Northwest Territories Regional Office

Brian Dornan
Special Advisor to the President

REGIONAL OFFICES

Atlantic
Quebec
Ontario
Prairie and Northwest Territories
British Columbia and Yukon

Atlantic Region

Branch Offces	Representatives
Charlottetown	Moncton
Fredericton	Saint John
Halifax	Sydney
St. John's	

Quebec Region

Branch Offces	Representatives
Chicoutimi	Rimouski
Hull	Sept-Iles
Laval	Trois-Rivières
Montreal	Val d'Or
Quebec	
Sherbrooke	

Ontario Region

Branch Offces	Representatives
Hamilton	Barrie
London	Kingston
Oshawa	Kitchener
Ottawa	Sault Ste-Marie
Sudbury	Windsor
Thunder Bay	
Toronto	
Resident Inspector: Owen Sound	

Prairie & Northwest Territories Region

Branch Offces	Representatives
Calgary	
Edmonton	
Regina	
Saskatoon	
Winnipeg	
Yellowknife	

British Columbia & Yukon Region

Branch Offces	Representatives
Kelowna	Courtenay
Prince George	Cranbrook
Vancouver	Kamloops
Victoria	
Whitehorse	

Canada Mortgage and Housing Corporation

FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 1996

Management's Responsibility for Financial Reporting

CMHC management is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically; and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements of the Corporation. The accompanying financial statements for the year ended 31 December 1996 were prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. The financial information contained elsewhere in this report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensu
its responsibilities for financial reporting and intern
exercises its responsibilities through the Audit Co
majority of members who are not officers of the Corp
Committee meets from time to time with manage
and independent external auditors to review the mann
groups are performing their responsibilities, and to discu
controls, and other relevant financial matters. The Audit C
reviewed the financial statements with the external auditors
ted its report to the Board of Directors which has approve
statements.

The financial statements have been audited by the joint
Jacques Champagne, CA, of the firm Mallette Maheu, and
Desautels, FCA, Auditor General of Canada. Their report off
dent opinion on the financial statements to the Minister Respo
Canada Mortgage and Housing Corporation.

Marc Rochon
President and Chief Executive Officer

Karen A. Kinsley
Vice-President,
Corporate Services and Chief Financial Officer

AUDITORS' REPORT

To the Minister of Public Works and Government Services

We have audited the balance sheets of the Canada Mortgage and Housing Corporation for the Corporate Account and Insurance and Guarantee Funds as at December 31, 1996, and the related statements of operations and reserve fund, operations and surplus (deficit), and changes in financial position, and the Minister's Account statement of expenses and recoveries for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at December 31,1996 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the Financial Administration Act, we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the Financial Administration Act and regulations, the Canada Mortgage and Housing Corporation Act, the National Housing Act and the by-laws of the Corporation.

Jacques Champagne, CA
Mallette Maheu
Associated with Arthur Andersen

Ottawa, Canada
March 5, 1997

L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada

Corporate Account

Balance Sheet
As at 31 December

in thousands of dollars

Assets	Notes	1996
Loans and Investments	3, 4, 23	14 154 626
Cash and Short-term Investments	5, 23	227 980
Deferred Recoveries from the Minister's Account		252 961
Due from the Minister's Account	7	278 122
Assets Under Capital Lease	8	27 003
Business Premises and Equipment	9	34 065
Accounts Receivable	23	87 776
Deferred Income Taxes		20 493
Other Assets	5	14 962
Due from Insurance and Guarantee Funds		–
		15 097 988
Liabilities		
Borrowings from the Government of Canada	3, 10, 23	7 093 971
Capital Market Borrowings	10, 23	7 572 915
Obligation Under Capital Lease	11	32 592
Accounts Payable and Accrued Liabilities	7, 23	323 183
Due to the Receiver General for Canada		24 521
Due to Insurance and Guarantee Funds		22 229
		15 069 411
Capital and Reserve Fund		
Capital Authorized and fully paid by the Government of Canada		25 000
Reserve Fund	12	3 577
		15 097 988

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Corporate Account

Statement of Operations and Reserve Fund

Year Ended 31 December

in thousands of dollars

	Notes	1996	1995
Interest Earned	3, 13	**1 128 243**	1 022 731
Interest Expense	10	**1 103 952**	1 002 401
Margin on Financing Operations		**24 291**	20 330
Real Estate Sales		**16 961**	11 775
Cost of Real Estate Sold		**(2 089)**	(4 286)
Holding Costs	4	**(20 061)**	(5 885)
Gain (Loss) on Real Estate		**(5 189)**	1 604
Other Income		**1 134**	1 099
Income before Operating Expenses		**20 236**	23 033
Operating Expenses	14	**29 614**	35 538
Loss before Taxes		**9 378**	12 505
Taxes	15	**2 807**	3 923
Net Loss		**6 571**	8 582
Reserve Fund, Beginning of Year		**10 148**	18 730
Reserve Fund, End of Year		**3 577**	10 148

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Corporate Account

Statement of Changes in Financial Position
Year Ended 31 December

in thousands of dollars

	1996	
Operating Activities		
Net Loss	(6 571)	
Add (Deduct)		
Amortization	4 705	
Deferred Income Taxes	(5 683)	
	(7 549)	
Changes in		
Due to/from		
the Receiver General for Canada	16 667	
Insurance and Guarantee Funds	26 111	
the Minister's Account	23 483	
Accounts Receivable	(15 853)	
Accounts Payable and Accrued Liabilities	21 382	
Accrued Interest Payable	7 134	
Accrued Interest Receivable	(5 333)	(8 514
Other Assets	3 556	14 77
	69 598	(62
Investment Activities		
Loans and Investments		
Repayments	397 600	298 742
Additions	(2 146 119)	(2 214 254
Change in Deferred Recoveries from the Minister's Account	1 750	70 823
Additions to Business Premises and Equipment	(4 645)	(3 051)
	(1 751 414)	(1 847 740
Financing Activities		
Repayments of Borrowings from the Government of Canada	(409 913)	(447 37
Capital Market Borrowings	1 598 974	2 515 5
Repayment of Obligation Under Capital Lease	(1 348)	
	1 187 713	2 066
Increase (Decrease) in Cash Position	(494 103)	156
Cash and Short-term Investments		
Beginning of Year	722 083	
End of Year	227 980	722

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Minister's Account

Statement of Expenses and Recoveries
Year Ended 31 December

in thousands of dollars

	Notes	1996	1995
Expenses			
Market Housing		**57 185**	47 924
Social Housing		**1 746 725**	1 839 089
Housing Support		**11 003**	8 296
Fees Paid to Delivery Agents		**12 071**	14 448
Operating Expenses	14	**117 606**	92 102
Expenses Recoverable	7	**1 944 590**	2 001 859

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Insurance and Guarantee Funds

Balance Sheet

As at 31 December

in thousands of dollars

	Notes	
Assets	22	1996
Investment in Securities	3, 19, 23	2 187 385
Real Estate		298 719
Mortgages	23	14 019
Accounts Receivable and Other Assets	23	847
Deferred Income Taxes		24 964
Due from Corporate Account		22 229
		2 548 163
Liabilities		
Unearned Premiums and Guarantee Fees		1 740 915
Provision for Claims		742 733
Due to Receiver General for Canada		–
Accounts Payable and Accrued Liabilities	23	16 887
Due to Corporate Account		–
		2 500 535
Surplus	20	47 628
		2 548 163

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Insurance and Guarantee Funds

Statement of Operations and Surplus (Deficit)
Year Ended 31 December

in thousands of dollars

	Notes 22	1996	1995
Revenues			
Earned Premiums and Guarantee Fees		**358 956**	352 559
Application Fees		**41 144**	36 324
Income from Investments	19	**154 835**	152 924
Other		**2 053**	3 093
		556 988	544 900
Expenses			
Loss on Claims		**386 308**	305 280
Operating Expenses	14	**121 510**	120 403
Adjustment to Provision for Claims		**20 926**	71 998
		528 744	497 681
Income before the Undernoted		**28 244**	47 219
Adjustment to Premium Deficiency		**–**	55 062
Income before Taxes		**28 244**	102 281
Taxes	15	**11 690**	9 497
Net Income		**16 554**	92 784
Surplus (Deficit)			
Balance, Beginning of Year		**43 986**	(48 798)
Assets Returned to the Government of Canada		**(12 912)**	–
Balance, End of Year		**47 628**	43 986

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Insurance and Guarantee Funds

Statement of Changes in Financial Position
Year Ended 31 December

in thousands of dollars

	Note 22	1996
Operating Activities		
Premiums and Guarantee Fees Received		573 983
Application Fees Received		41 144
Investment Income Received		148 496
Net Claims		(350 802)
Operating Expenses Paid		(112 320)
Taxes Paid		(36 061)
Other		(22 633)
		241 807
Investment Activities		
Investment in Securities		(202 784)
Assets Returned to the Government of Canada		(12 912)
Increase (Decrease) in Due from Corporate Account		26 111

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

Notes to Financial Statements
Year Ended 31 December 1996

1. BASIS OF PRESENTATION

Canada Mortgage and Housing Corporation was incorporated as a Crown Corporation 1 January 1946. The Corporation is regulated by the Canada Mortgage and Housing Corporation Act. The Corporation's mandate, as stated in the National Housing Act, is "to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses and the improvement of housing and living conditions." The Corporation is for all purposes an agent of Her Majesty in the right of Canada.

The Corporation has three separate responsibilities under its mandate and maintains separate accounting records for each. Separate financial statements are presented in order to preserve the separate identities of the assets, liabilities, capital, reserve fund, surpluses or deficits.

Together, these statements constitute the financial statements of the Corporation and reflect all of the transactions of the Corporation for the year ended 31 December 1996.

Corporate Account

Within this responsibility, the Corporation makes loans and other investments under various provisions of the National Housing Act, develops and sells land holdings, and provides services in housing related areas. Funding is provided by borrowings from the Government of Canada and capital markets.

Minister's Account

The Corporation administers housing programs under provisions of the National Housing Act with funding provided by the Government of Canada through annual Parliamentary appropriations. The Corporation is reimbursed for subsidies and losses relating to these programs in addition to the related operating expenses.

Insurance and Guarantee Funds

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the National Housing Act. The Mortgage Insurance Fund provides insurance against borrower default on residential mortgages. The Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund guarantees the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages.

In total, the Corporation manages:

in thousands of dollars	**1996**	1995
Assets	**17 623 922**	16 163 382
Liabilities	**17 547 717**	16 084 248
Portion Payable to Government of Canada	**7 093 971**	7 504 816
Minister's Account Expenses Recoverable from Parliamentary Appropriations	**1 944 590**	2 001 859
Operating Expenses	**268 730**	248 043

Operating Expenses are allocated to the three separate areas of responsibility as disclosed in Note 14.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

These financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada.

a. Loans

Corporate Account

Loans are valued at cost plus accrued interest. As they are intended to be held until maturity, their carrying value is not adjusted to reflect any temporary decline in fair value.

Losses on insured loans are recoverable through the Mortgage Insurance Fund and losses on uninsured loans are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

Because the Corporate Account is assured full collection of principal and interest and will not incur any losses on these loans due to uncollectibility, no loss provisions for loan impairment are made.

If loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Government of Canada through the Minister's Account when the loans are advanced.

Loans under certain programs give rise to interest rate losses unrelated to defaults that are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

Insurance and Guarantee Funds

Mortgages are valued at cost less a provision for estimated loss based on appraised property values.

b. Federal-Provincial Agreements

Loans and investments in housing projects were made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage the development of rental housing, land assembly, co-operative housing, rural and native housing, and housing rehabilitation.

The Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements. The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized in the Corporate Account.

c. Real Estate

Corporate Account

Real estate is comprised of: vacant land, direct acquisitions, property acquired through default of uninsured loans and capitalized costs for fee for service projects undertaken on behalf of the Government of Canada.

All real estate is recorded at acquisition cost plus any modernization and improvement costs incurred.

Holding costs, including interest, on vacant land and direct acquisitions by the Corporation, excluding Social Housing projects, are capitalized up to appraised value after which the costs are expensed in the Corporate Account. Gains or losses on disposal are recognized in the Corporate Account.

Holding costs, including interest, on properties acquired as the result of default on uninsured loans, and for directly acquired Social Housing projects, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. All net operating losses, including an[illegible] ings calculated on a straight-line basis over the remaini[illegible] sponding debt, are recovered from the Government of C[illegible] Minister's Account.

All costs incurred related to the projects administered f[illegible] Canada on a fee for service basis are captialized and netted [illegible] ceeds from disposal, with all excess monies returned dir[illegible] Consolidated Revenue Fund of the Government of [illegible]

Insurance and Guarantee Funds

Real estate acquired upon the payment of a clai[illegible] default is valued at the lower of cost or net realiza[illegible] value is calculated as the current appraised val[illegible] mined by the Corporation, less the discount[illegible] and disposal costs. Amortization is not recorded [illegible]

d. Deferred Recoveries from the Government of C[illegible] Minister's Account

Effective 1 April 1991, expenditures to modernize [illegible] erties are recovered from the Government of Cana[illegible] Account over a period not exceeding ten years

e. Amortization

Assets under Capital Lease, Business Premis[illegible] tized on a diminishing balance basis over the estimated u[illegible] asset. Leasehold improvements are amortized on a straight[illegible]

f. Derivative Financial Instruments

The Corporation enters into interest rate and cross [illegible] age the interest rate and foreign currency exposures [illegible] sheet positions. Gains and losses resulting from termin[illegible] tracts are deferred and amortized on a straight-line basis to inter[illegible] or expense over the term of the exposure

g. Short-term Investments / Investment in Securities

The Corporation has a policy of matching the maturity structur[illegible] Corporate Account assets with that of its liabilities. In th[illegible] funds are raised in advance of the investment in loans, th[illegible] holds Short-term Investments as hedges of the anticip[illegible] loans. The term to maturity of the Short-term Investment[illegible] of the borrowing so that the Corporation is hedged agai[illegible] the interest rates between the date of borrowing and th[illegible] Short-term Investments are sold and loans made. I[illegible] nated as hedges as part of the Corporation's asset/lia[illegible] strategy, gains and losses are deferred and amortized [illegible] basis to interest expense over the term of the debt[illegible] monies for investment. Deferred gains and losses are [illegible] Assets.

Investments are purchased with the original intention to ho[illegible] rity or until market conditions render alternative investments more [illegible] Such investments are carried at amortized cost plus accrued inter[illegible] Investments are written down to their fair value when declines i[illegible] other than temporary. Premiums and discounts on investments are a[illegible] tized to income over the period to maturity of the related investments [illegible] and losses realized on disposal of investments and write downs to refle[illegible] other than temporary impairment in value are included in interest incom[illegible] from the investments in the year in which they occur. Gains and losse[illegible] disposal are based on the average cost of the securities sold

h. Interest Earned

Interest Earned arising from Loans and Investments, Cash and Short-term Investments and Deferred Recoveries from the Minister is recognized on an accrual basis up to the date that the asset is retired. Certain interest revenue is obtained through the Minister's Account.

i. Capital Market Borrowing Costs

Issuance Costs and Premiums or Discounts on Capital Market Borrowings are deferred and amortized against Interest Expense on a straight-line basis over the term of the debt.

j. Pension Costs and Obligations

The cost of pension benefits earned by employees is charged to income as services are rendered. Adjustments arising from pension plan amendments, experience gains and losses, and changes in assumptions are amortized over the expected average remaining service life of the employee group.

k. Post-retirement Benefits

Post-retirement benefits are expensed as incurred and are included in Operating Expenses.

l. Provision for Claims

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occured, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

m. Premiums

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies based on the risk of default in each year.

n. Premium Deficiency

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums by line of business to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force. Whenever it is determined that the unearned premiums on a line of business are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is charged to operations. Subsequently, it is taken into income on the same basis as unearned premiums.

o. Guarantee Fees

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the relative Mortgage-Backed Security issue on a straight-line basis.

p. Application Fees

Application fees are recognized as income when received.

q. Insurance Issuance Costs

Issuance costs are expensed as incurred and are included in Operating Expenses

3. RISK MANAGEMENT

The Corporation manages risk through a comprehensive program of risk management policies and processes.

Credit Risk

Credit risk is the exposure to financial loss resulting from the possibility that counterparties may default on their obligations to the Corporation. The Corporation mitigates credit risk through the use of prudent investment policies, active portfolio management and diversification. A credit risk management function exists at the Corporation, separate from the dealing function, where credit limits are established and reviewed on an ongoing basis. The Corporation adheres to Department of Finance guidelines with respect to credit risk.

The following tables provide details of the credit ratings assigned to the Corporation's investments based upon internationally accepted ratings:

Short-term Investments

in thousands of dollars	**1996**	1995
Credit Rating	**Book Value**	Book Value
AAA	**90 505**	581 831
AA	**136 267**	115 452
Total	**226 772**	697 283

Investment in Securities

in thousands of dollars	1996	1995
Credit Rating	**Book Value**	Book Value
AAA	**1 544 291**	1 447 031
AA	**480 708**	366 776
AA low	**17 444**	17 460
A high	**144 942**	145 715
Total	**2 187 385**	1 976 982

As with balance sheet assets, off-balance sheet derivative instruments are subject to credit risk. The credit exposure associated with derivatives is normally a small fraction of the notional amount of the derivative instrument. Credit exposure of derivatives is represented by the positive market value of the instrument.

The following table summarizes the Corporation's related credit exposure. The amounts do not tak legal contracts which permit offsetting of positio may be obtained.

Derivative Financial Instruments

in thousands of dollars	1996		1995	
	Notional Amount	**Maximum Credit Risk**	Notional Amount	Maximum Credit R
Interest Rate Swaps	**7 280 806**	**139 359**	5 427 492	92
Cross Currency Swaps	**410 000**	**–**	410 000	
Total	**7 690 806**	**139 359**	5 837 492	92 495

Master netting agreements reduce the Corporation's credit risk exposure by allowing the offsetting of amounts due to/from each counterparty. As at 31 December 1996, the potential impact of master netting agreements reduced credit risk to $121 million (1995 – $86 million).

The following table provides details of the credit ratings assigned to the Corporation's counterparties for derivative instruments based upon internationally accepted ratings:

Derivative Financial Instruments

in thousands of dollars	1996	1995
Counterparty Credit Rating	**Notional Amount**	Notional Amount
AAA	**1 160 618**	246 587
AA	**2 719 608**	2 292 851
AA low	**2 676 894**	3 298 054
A high	**1 133 686**	–
Total	**7 690 806**	5 837 492

At 31 December 1996, a total of $15 million Government of Canada bonds, market value $16 million, had been lodged with the Corporation as collateral for those derivative financial instruments of the counterparty with the credit rating covering the marked-to-market exposure.

Market Risk

Market risk is the risk of loss in market value or future cash flows due to adverse changes in financial markets. Market risk can be divided into interest rate risk and foreign exchange risk.

- **Interest Rate Risk**

In 1991 the Government of Canada discontinued the Corporation's right to prepayment without penalty on its borrowings from the Consolidated Revenue Fund. Of these borrowings, $3 billion funded loans made by the Corporation prior to 1986 under various sections of the National Housing Act which have prepayment without penalty privileges.

The Corporation assumed the interest rate risk from the Government of Canada as a result of this arrangement. Interest rate risk is the risk that net interest income will decrease because of an adverse movement in interest rates.

Interest rate risk is measured by the extent to which changes in market interest rates impact on margins and net interest income. The Corporation measures this risk through the use of a number of analytical methodologies including gap reporting, duration analysis and simulation modelling.

During 1993 and 1994 some borrowers renegotiated loans at lower rates of interest. No further renegotiations have occurred and only minimal prepayments of loans have taken place since then. The following table indicates the annual reductions on margin occurring as a result of these renegotiations.

Reductions to Interest Earnings

in thousands of dollars	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	28 800	28 900	29 000	22 300	3 600	900

Because of the reductions to interest earnings, a consequential pre-tax loss of $9 million was recorded (1995 – $13 million loss).

This transfer also exposes the Corporation to potential losses in future years which could be material and significant in relation to the Corporate Account Capital and Reserve Fund.

The renegotiated loans have resulted in a cumulative reduction in interest earnings of $90 million to 31 December 1996 and will result in a further reduction in interest earnings of $56 million between 1 January 1997 and the next repricing date.

Management estimates that the potential additional reduction on margin on loans not yet renegotiated, depending on prevailing interest rates, will be approximately $23 million per annum during each of the next five years.

The renegotiated loans together with the others which may yet be renegotiated could result in an accumulated reduction of interest earnings of approximately $261 million for the period to the next repricing date.

The fact that some of the loans renegotiated in 1993 are eligible for repricing in 1998 and the uncertainty in forecasting future interest rates precludes reasonable estimation of impacts beyond those quoted above.

The Corporation continues to discuss this interest rate risk issue with the Government of Canada.

- **Foreign Exchange Risk**

Foreign exchange risk is the risk that net interest income will fluctuate due to changes in exchange rates. It is Corporation policy to match the currencies of assets and liabilities to avoid any and all foreign exchange exposure.

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk of loss due to the inability to unwind financial transactions at or near current market value or the risk that a firm does not have sufficient cash flows to meet obligations from financial transactions. The Corporation practices sound and prudent liquidity management, ensuring funds are available at all times to honour cash requirements and contingencies.

Operational Risk

Operational risk is the risk that a loss will be incurred as a result of deficiencies in information systems or internal controls. Operational risk is managed by: a system of internal controls that requires segregation of duties, recording of transaction details and notification, where appropriate, of parties to transactions for verification purposes, training programs, back-up systems and a recovery plan regarding systems failure or catastrophic events, pre-testing and parallel implementation of new systems and internal audit reviews.

Legal Risk

Legal risk is the risk of loss arising if the Corporation is unable to enforce a financial obligation of a borrower or counterparty. The Coproration's legal department in conjunction with external legal agents plays a key role in all Treasury negotiations, reviewing and approving documentation as required.

4. LOANS AND INVESTMENTS

in thousands of dollars	1996	1995
Loans	6 642 143	5 832 205
Federal-Provincial Agreements		
Loans	5 665 602	4 694 032
Investments in Housing Projects	1 672 085	1 712 134
Land Assembly Projects	47 583	36 327
	7 385 270	6 442 493
Real Estate		
Vacant Land	51 163	55 036
Direct Acquisitions	29 882	23 815
Acquired through Default on Uninsured Loans	33 471	26 062
Capitalized Costs of Projects Administered for the Government of Canada	12 697	21 163
	127 213	126 076
Total Loans and Investments	14 154 626	12 400

Any default or disposal losses incurred relating to 53% of the Loans and Investments portfolio are recoverable through the Minister's Account. A further 46% of the portfolio is insured by the Mortgage Insurance Fund.

Of the total Loans and Investments portfolio, 88% (1995 – 86%) relates to Social Housing programs which are supported with subsidies from the Government of Canada through the Minister's Account.

The amount of interest capitalized on real estate (1995 – $2 million). Holding costs of $20 million (1 acquired directly by the Corporation have been Account.

The following table provides the maturity structure of the Loans:

in thousands of dollars	
1997	370 600
1998	427 800
1999	421 500
2000	405 200
2001	405 500
Thereafter	10 277 145
Total	12 307 745

The fair value of Loans is included in Note 23.

5. CASH AND SHORT-TERM INVESTMENTS

in thousands of dollars	1996		1995	
	Book Value	**Market Value**	Book Value	Market Value
Cash	**1 208**	**1 208**	24 800	24 800
Securities issued or guaranteed by Canada	**226 772**	**226 756**	697 283	702 492
Total	**227 980**	**227 964**	722 083	727 292

The Short-term Investments have maturities which range up to five years.

Net gains of $8 million (1995 – nil) on sale of Short-term Investments used as hedges have been deferred and are included in Other Assets.

Cash and Short-term Investments produced a yield of 6% (1995 – 6.5%).

The fair value of Cash and Short-term Investments is included in Note 23.

6. OFF-BALANCE SHEET DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

Derivative financial instruments are financial contracts, the value of which is derived from underlying assets, or interest or exchange rates. Asset / liability management derivatives are entered into by the Corporation within guidelines set by the Department of Finance, to manage the interest rate and foreign currency exposures arising from on-balance sheet positions in order to ensure a consistent stream of earnings.

The following table provides the amortized notional amounts of derivative instruments outstanding by type and maturity. The notional amounts of these contracts represent the derivatives volume outstanding and do not represent the potential gain or loss associated with the market risk or the credit risk of such instruments.

in thousands of dollars	1996			1995
	Within 1 Year	**1 to 5 Years**	**Total Notional Amount**	Total Notional Amount
Interest Rate Swaps	**–**	**7 280 806**	**7 280 806**	5 427 492
Cross Currency Swaps	**–**	**410 000**	**410 000**	410 000
Total	**–**	**7 690 806**	**7 690 806**	5 837 492

The fair value of Derivative Financial Instruments is included in Note 23.

7. DUE FROM THE MINISTER

in thousands of dollars	1996	1995
Receivable, Beginning of Year	**301 605**	252 271
Minister's Account Expenses	**1 944 590**	2 001 859
Recovered from the Minister	**(1 968 073)**	(1 952 525)
Receivable, End of Year	**278 122**	301 605

Accounts Payable and Accrued Liabilities in the Corporate Account include $229 million (1995 – $217 million) which are also included in the receivable, Due from the Minister's Account. When paid, recovery will be made from the Government of Canada through the Minister's Account.

8. ASSETS UNDER CAPITAL LEASE

in thousands of dollars		1996			1995
	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value	Net Book Value
Building	4%	**29 810**	**6 476**	**23 334**	24 305
Leasehold Improvement	10%	**9 173**	**5 504**	**3 669**	4 587
Total		**38 983**	**11 980**	**27 003**	28 892

Amortization in 1996 was $2 million (1995 – $2 million).

9. BUSINESS PREMISES AND EQUIPMENT

in thousands of dollars		1996			1995
	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value	Net Book Value
Land	–	**166**	–	**166**	166
Buildings	4% or 5%	**37 943**	**11 522**	**26 421**	24 618
Leasehold Improvement	20%	**2 044**	**1 153**	**891**	672
Equipment	8%, 20% or 30%	**36 102**	**29 515**	**6 587**	6 780
Total		**76 255**	**42 190**	**34 065**	32 236

Amortization in 1996 was $3 million (1995 – $3 million).

10. BORROWINGS

The Corporation borrows from the Government of Canada (Consolidated Revenue Fund) and from capital markets under provisions of the Canada Mortgage and Housing Corporation Act and the National Housing Act to finance loans and investments.

The Corporation has authority to borrow a maximum of $15 billion from sources other than the government.

in thousands of dollars		1996		1995
	Fixed Interest Rate	Term		
Government of Canada	**2.00% to 17.96%**	**up to 2039**	**7 093 971**	7 504 816
Capital Market				
Commercial Paper	**average 3.08%**	**average 87 days**	**1 227 878**	987 017
Medium-term Borrowings	**5.34% to 8.92%**	**up to 2002**	**6 345 037**	4 978 858
Total			**14 666 886**	13 470 691

There were no Commercial Paper Borrowings in US dollars at year end (1995 – $25 million carried at $34 million Canadian). Medium-term borrowings include US $300 million carried at $410 million which matures on 1 December 2000 (1995 – US $300 million carried at $410 million). The foreign exchange exposure risk is fully hedged for the interest and principal repayments.

The following table provides the maturity structure of Corporate borrowings:

in thousands of dollars	Government of Canada	Capital Market		Total
		Commercial Paper	Medium-term Borrowings	
1997	267 316	1 227 878	70 037	1 565 231
1998	200 984	–	1 000 000	1 200 984
1999	194 513	–	1 500 000	1 694 513
2000	187 114	–	1 910 000	2 097 114
2001	192 867	–	1 265 000	1 457 867
Thereafter	6 051 177	–	600 000	6 651 177
Total	7 093 971	1 227 878	6 345 037	14 666 886

The interest paid to the Government of Canada in 1996 was $640 million (1995 – $680 million).

The fair value of Borrowings is included in Note 23.

11. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Corporation financed additions and improvements to the National Office building in 1990 with a long-term lease that is accounted for as a capital lease. The Corporation assumes ownership of the building for a cost of one dollar at the termination of the lease in 2015.

The annual lease payments are $5 million for the first 10 years and $4 million for the remaining 15 years.

The minimum lease payments are:

in thousands of dollars	
1997 to 2001	23 925
2002 to 2015	49 965
Total future minimum lease payments	73 890
Less interest at 11.77% and 11.57%	41 298
Present value of minimum lease payments	32 592

Interest expense in 1996 was $4 million (1995 – $4 million).

12. RESERVE FUND

The Reserve Fund is limited by Order-in-Council to $25 million.

13. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Corporation is related in terms of common ownership to all Government of Canada created departments, agencies and Crown corporations. The Corporation enters into transactions with certain of these entities in the normal course of business. All material related party transactions are either disclosed below or in relevant notes.

Losses on Loans and Real Estate, interest earnings, and the amortization of modernization and improvement expenditures, relating to certain Corporate Account Assets, are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. The total of such recoveries, which are not considered subsidies to others, amounted to $150 million (1995 – $239 million) of which $44 million (1995 – $51 million) is included in Interest Earned in the Corporate Account.

In accordance with fee for service agreements between the Corporation and Treasury Board, the Corporation is developing parcels of surplus government lands for residential housing projects. Development costs are capitalized and deducted from sales proceeds, the net of which is returned to the Government of Canada, nil in 1996 (1995 – $1 million). Fees capitalized in 1996 amounted to $2 million (1995 – nil).

14. OPERATING EXPENSES

The operating expenses of the Corporation are allocated on the basis of staff utilization as follows:

in thousands of dollars	1996	%	1995	%
Corporate Account	**29 614**	**11.0**	35 538	14.3
Minister's Account	**117 606**	**43.8**	92 102	37.1
Insurance and Guarantee Funds	**121 510**	**45.2**	120 403	48.6
Total	**268 730**	**100.0**	248 043	100.0

Included in Operating Expenses are estimated restructuring costs of $56 million for 1996 (1995 – $16 million) incurred in response to new Social Housing administrative arrangements with provincial and territorial governments and the need to achieve administ- underwriting system.

15. TAXES

Taxes include income tax and Large Corporations Tax (LCT).

The tax rate on income is 38%. The Large Corporations Tax levied on certain capital amounts was increased from a rate of 0.2% to 0.225% effective 28 February 1995.

Taxes are:

in thousands of dollars	1996			1995		
	Income Tax	**LCT**	**Total**	Income Tax	LCT	Total
Corporate Account	**(3 228)**	**421**	**(2 807)**	(4 358)	435	(3 923)
Insurance and Guarantee Funds	**10 649**	**1 041**	**11 690**	8 427	1 070	9 497
Total	**7 421**	**1 462**	**8 883**	4 069	1 505	5 574

16. COMMITMENTS

a. Loans and Investments

Commitments outstanding for Loans and Investments amounted to $126 million at 31 December 1996 (1995 – $163 million).

b. Operating Leases

Minimum rental payments scheduled over the next five years on business premises and equipment under long-term non-cancellable leases are:

in thousands of dollars	1997	1998	1999	2000	2001
Business Premises	**8 728**	**6 382**	**5 245**	**3 148**	**711**
Equipment	**14 180**	**3 632**	**669**	**155**	**–**
Total	**22 908**	**10 014**	**5 914**	**3 303**	**711**

Total Operating Lease commitments at the end of 1996 were $43 million (1995 – $62 million).

c. Future Contractual Obligations

Total financial obligations under contracts for the Minister's Account, Social Housing programs, extend for periods up to 40 years. Uncertainty in forecasting the economic factors used to calculate the financial obligations precludes reasonable estimation beyond five years.

Estimated obligations for the next five years are:

in millions of dollars	1997	1998	1999	2000	2001
	1 785	**1 761**	**1 785**	**1 782**	**1 783**

17. CONTINGENT LIABILITIES

There were legal claims against the Corporate Account of less than $1 million (1995 – nil).

There were other legal claims of $3 million at the end of 1996 (1995 – $3 million), which if successfully held against the Corporation, could result in charges to the Government of Canada through the Minister's Account.

Legal claims of $83 million (1995 – $82 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund.

Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made.

18. PENSION PLAN

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service.The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method prorated on service.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on an actuarial valuation at 1 January 1996, and using management's best estimates, the status of the plan is:

in thousands of dollars	1996	1995
Net assets available for benefits	**732 783**	653 773
Actuarial value of accrued pension benefits	**631 480**	589 676
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	**101 303**	64 097
Annual Pension Cost		
Current service costs	**12 803**	10 436
Restructuring costs	**19 593**	8 041
Amortization of experience gains and losses	**(6 433)**	(692)
Government pension plans	**2 291**	2 386
Total	**28 254**	20 171

Although the Pension Fund financial position is determined by an independent actuary, changes in future conditions in the near term could require a material change in the recognized amounts.

19. INVESTMENT IN SECURITIES

in millions of dollars	1996						
	Within 1 Year	1 to 3 Years	3 to 5 Years	Over 5 Years	Book Value	Market Value	Book Value
Mortgage Insurance Fund							
Securities issued or guaranteed by							
Canada	143	127	256	987	1 513	1 643	
Provinces	–	119	–	243	362	391	
Other	133	22	34	76	265	280	
Total	276	268	290	1 306	2 140	2 314	
Other Funds							
Securities issued or guaranteed by							
Canada	–	–	7	15	22	25	
Provinces	–	–	–	13	13	14	
Other	5	7	–	–	12	12	
Total	5	7	7	28	47	51	
Total	281	275	297	1 334	2 187	2 365	

Sales to acquire more attractive alternative investments during 1996 resulted in a gain of less than $1 million (1995 – gain of $13 million). These totals are included in Income from Investments in the current year.

Investment in Securities yielded 7.5% (1995 – 8.4%

The fair value of Investment in Securities is included in Not

20. ACTUARIAL VALUATION OF THE MORTGAGE INSURANCE FUND

An actuarial study of the Fund as at 30 September 1996 disclosed that the Fund had a surplus of $2 million (30 September 1995 – $24 million deficit).

Although the Mortgage Insurance Fund financial position is determined annually by an independent actuary, changes in future conditiions in the near term could require a material change in the recognized a not possible to determine the magnitude of any such changes as t relate to general economic conditions within Canada.

21. INSURANCE AND GUARANTEES IN FORCE

a. Mortgage Insurance Fund

Under Section 21 of the National Housing Act, the aggregate outstanding amount of all loans for which the insurance policies are issued may not exceed $150 billion. As at 31 December 1996, insurance policies in force totalled approximately $131 billion (1995 – $118 billion).

b. Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund

At 31 December 1996, guarantees in force totalled approximately $ lion (1995 – $17 billion).

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Balance Sheet

in thousands of dollars	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
	1996	1995	**1996**	1995	**1996**	1995
Assets						
Investment in Securities	**2 140 442**	1 917 877	**46 943**	46 564	**–**	12 541
Real Estate	**298 719**	306 398	**–**	–	**–**	–
Mortgages	**14 019**	15 791	**–**	–	**–**	–
Accounts Receivable and Other Assets	**847**	4 397	**–**	–	**–**	–
Deferred Income Taxes	**24 821**	14 035	**143**	227	**–**	–
Due from (to) Corporate Account	**24 172**	–	**(1 943)**	–	**–**	–
	2 503 020	2 258 498	**45 143**	46 791	**–**	12 541
Liabilities						
Unearned Premiums and Guarantee Fees	**1 725 302**	1 505 839	**15 613**	20 049	**–**	–
Provision for Claims	**742 733**	721 807	**–**	–	**–**	–
Due to (from) the Receiver General for Canada	**–**	13 446	**–**	(125)	**–**	(13)
Accounts Payable and Accrued Liabilities	**16 887**	8 863	**–**	–	**–**	96
Due to (from) Corporate Account	**–**	436	**–**	3 734	**–**	(288)
	2 484 922	2 250 391	**15 613**	23 658	**–**	(205)
Surplus	**18 098**	8 107	**29 530**	23 133	**–**	12 746
	2 503 020	2 258 498	**45 143**	46 791	**–**	12 541

The Rental Guarantee program no longer exists. Residual cash assets of $13 million were returned to the Consolidated Revenue Fund during 1996.

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement of Operations and Surplus (Deficit)

in thousands of dollars	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
	1996	1995	**1996**	1995	1996	
Revenues						
Earned Premiums and Guarantee Fees	**350 957**	344 092	**7 999**	[illegible]		
Application Fees	**40 633**	35 895	**511**	[illegible]		
Income from Investments	**151 094**	149 217	**3 367**	[illegible]		
Other	**2 023**	2 563	**–**	–		
	544 707	531 767	**11 877**	[illegible]		
Expenses						
Loss on Claims	**386 345**	304 578	**(37)**	[illegible]		
Operating Expenses	**119 888**	118 699	**1 486**	[illegible]		
Adjustment to Provision for Claims	**20 926**	71 998	**–**	-		
	527 159	495 275	**1 449**	[illegible]		
Income before the Undernoted	**17 548**	36 492	**10 428**	[illegible]		
Adjustment to Premium Deficiency	**–**	55 062	**–**			
Income before Taxes	**17 548**	91 554	**10 428**	10 447		
Taxes	**7 557**	5 479	**4 031**	3 897		
Net Income	**9 991**	86 075	**6 397**	6 550		
Surplus (Deficit)						
Balance, Beginning of Year	**8 107**	(77 968)	**23 133**	[illegible]	12 746	
Assets Returned to the Government of Canada	**–**	–	**–**		(12 912)	
Balance, End of Year	**18 098**	8 107	**29 530**	23 133	–	

22. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement of Changes in Financial Position

in thousands of dollars	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund		Rental Guarantee Fund	
	1996	1995	**1996**	1995	**1996**	1995
Operating Activities						
Premiums and Guarantee Fees Received	**570 421**	444 448	**3 562**	3 074	**–**	–
Application Fees Received	**40 633**	35 895	**511**	429	**–**	–
Investment Income Received	**145 426**	150 660	**2 648**	3 052	**422**	331
Net Claims	**(350 802)**	(316 983)	**–**	–	**–**	8 700
Operating Expenses Paid	**(110 698)**	(118 699)	**(1 486)**	(1 530)	**(136)**	(174)
Taxes Paid	**(32 151)**	14 943	**(3 821)**	(3 920)	**(89)**	24
Other	**(22 604)**	(13 060)	**37**	(263)	**(66)**	438
	240 225	197 204	**1 451**	842	**131**	9 319
Investment Activities						
Investment in Securities	**(215 617)**	(201 895)	**340**	(4 039)	**12 493**	(9 383)
Assets Returned to the Government of Canada	**–**	–	**–**	–	**(12 912)**	–
Increase (Decrease) in Due from Corporate Account	**24 608**	(4 691)	**1 791**	(3 197)	**(288)**	(64)

23. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The amounts set out below represent the fair values of on- and off-balance sheet financial instruments of the Corporation using the valuation methods and assumptions as referred to below. Fair value amounts are designed to represent estimates of the amounts at which instruments could be exchanged in a current transaction between willing parties

Fair Value of Financial Instruments

in thousands of dollars	1996			1995		
	Book Value	Fair Value	Fair Value over (under) Book Value	Book Value	Fair Value	Fair over
Corporate Account						
Assets						
Loans	**12 307 745**	**13 944 413**	**1 636 668**	10 526 237	11 973 409	
Cash and Short-term Investments	**227 980**	**227 964**	**(16)**	722 083	727 292	
Accounts Receivable	**87 776**	**87 776**	**–**	71 923	71 92	
Liabilities						
Borrowings from the Government of Canada	**7 093 971**	**7 014 648**	**(79 323)**	7 504 816	6 871 114	
Captial Market Borrowings	**7 572 915**	**7 892 387**	**319 472**	5 965 875	6 085 146	
Accounts Payable and Accrued Liabilities	**323 183**	**323 183**	**–**	301 801	301 801	
Off-balance Sheet						
Derivative Financial Instruments						
In a net receivable position		**139 359**			92 495	
In a net payable position		**114 386**			46 019	
Insurance and Guarantee Funds						
Assets						
Investment in Securities	**2 187 385**	**2 364 895**	**177 510**	1 976 982	2 071 800	94 818
Mortgages	**14 019**	**14 019**	**–**	15 791	15 791	
Accounts Receivable and Other Assets	**847**	**847**	**–**	4 397	4 397	–
Liabilities						
Accounts Payable and Accrued Liabilities	**16 887**	**16 887**	**–**	8 959	8 959	–

Fair values are based on a range of valuation methods and assumptions.

The estimated fair value of the following assets and liabilities is equal to book value as the items are short-term in nature:

Corporate Account

- Cash
- Accounts Receivable
- Capital Market Borrowings (Short-term)
- Accounts Payable and Accrued Liabilities

Insurance and Guarantee Funds

- Accounts Receivable and Other Assets
- Accounts Payable and Accrued Liabilities

Fair value of the following assets and liabilities is determined from quoted market prices:

Corporate Account

- Short-term Investments
- Capital Market Borrowings (Medium-term)

Insurance and Guarantee Funds

- Investment in Securities
- Mortgages

Fair value of the following assets and liabilities is estimated using discounted cash flow analysis:

Corporate Account

- Loans
- Borrowings from the Government of Canada
- Off-balance Sheet Derivative Financial Instruments

Asset/Liability Management

The management and control, within set parameters, of the impact of changes in the volume, mix, maturity, quality and interest and exchange rate sensitivity of assets and liabilities.

Commercial Paper

A short-term unsecured promissory note issued in the open market that represents the obligation of the issuing entity.

Counterparty

A principal party to a derivative instrument agreement or transaction other than the Corporation.

Credit Risk

The risk of financial loss resulting from the failure of a financial counterparty, for any reasons, to fully honor financial or contractual obligations.

Cross-Currency Swaps

An agreement between two parties to exchange a series of cash flows for another series of cash flows denominated in a different currency over a specified period of time. An exchange of principal must occur at the maturity of the swap, whereas an initial exchange of principal is optional.

Derivative Financial Instrument

An off-balance sheet transaction with financial and economic characteristics which are determined by the price behavior of an underlying asset or liability or group of assets or liabilities.

Foreign Exchange Risk

The exposure of an institution to the potential impact of movements in foreign exchange rates. The risk that adverse fluctuations in exchange rates may result in a loss in Canadian dollar terms.

Foreign exchange risk arises when there are unhedged currency mismatches in an institution's assets and liabilities, and related cash flows (both on- and off-balance sheet) which are not subject to a fixed exchange rate vis-à-vis the Canadian dollar. The amount at risk is a function of the magnitude of potential exchange rate changes and the size and duration of the foreign currency exposure. This risk can be hedged by means of a hedging transaction.

Gap Analysis

An analysis of the difference between the amount of rate-sensitive assets and rate-sensitive liabilities (both on- and off-balance sheet) that reprice in a given period.

Hedging

A risk management technique used to reduce or eliminate price, interest rate or foreign exchange risk exposures. The elimination or reduction of such exposures is accomplished by entering into transactions that create off-setting risk positions. The concept is that when an institution has a risk that it wishes to avoid or minimize, the institution can undertake a further transaction which compensates for the risk and acts as a hedge. If the hedge is effective, any gain or loss on the hedged risk position will be offset by a loss or gain on the value of the hedge itself.

Interest Rate Risk

Interest rate risk is the potential impact on earnings and net asset values of changes in interest rates. Interest rate risk arises when principal and interest cash flows (including final maturities), both on- and off-balance sheet, have mismatched repricing dates. The amounts at risk are a function of the magnitude and direction of interest rate changes and the sizes, term and maturity structure of the mismatch position.

Interest Rate Swap

An agreement between two parties to exchange a series of cash flows for another series of cash flows over a specified period of time. The cash flow payments are usually determined by applying a fixed or floating interest rate to a notional amount which may vary over the term of the swap. Unlike financial assets or liabilities, there are no principal payments under an interest rate swap.

Legal Risk

Legal risk is the risk of loss due to the unenforceability of a financial obligation.

Liquidity Risk

The risk of loss due to the inability of a firm to unwind financial transactions at or near current market value, or the risk that it does not have sufficient cash flow to meet obligations from financial transactions.

Marked-to-Market

The valuation of securities and off-balance sheet instruments, such as interest and foreign exchange rate contracts, at market prices.

Market Risk

The risk of loss in market value or future cash flows due to adverse changes in financial markets.

Notional Principal Amount

The contract or principal amounts used in determining payment for certain off-balance sheet instruments, such as interest rate and cross currency swaps. The amounts are termed "notional" because they are not usually exchanged themselves, and serve only as the basis for calculating other amounts that do change hands.

Off-Balance Sheet

When financial instruments are not reflected in an institution's balance sheet. Often, such instruments are disclosed in the notes to the financial statements.

Operational Risk

The risk that a loss will be incurred as a result of incorrect processing of transactions and information due to fraud, error, system failure or adverse changes in cost or volumes.

jettis à un cours du change fixe par rapport au dollar canadien. Le montant à risque dépend de l'ampleur de la fluctuation éventuelle du cours du change ainsi que de l'importance et de la durée de la position de change. Pour se protéger contre ce type de risque, une entité peut conclure des opérations de couverture.

Risque de crédit

Risque de perte financière résultant du fait que, pour une raison quelconque, une contrepartie ne respecte pas ses obligations financières ou contractuelles.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité concerne l'incapacité d'une entité d'exécuter des opérations financières à la valeur marchande actuelle ou approximative ou la possibilité qu'elle n'ait pas suffisamment de liquidités pour respecter les obligations découlant des opérations financières.

Risque de marché

Possibilité d'une perte découlant de la diminution de la valeur marchande ou des flux de trésorerie futurs par suite de fluctuations défavorables sur le marché des capitaux.

Risque de taux d'intérêt

Incidence possible des fluctuations des taux d'intérêt sur le montant du bénéfice et sur la valeur de l'actif net. Le risque de taux d'intérêt survient lorsqu'il n'y a pas de concordance parfaite (y compris les échéances ultimes) entre les flux de principal et d'intérêt se rapportant aux éléments d'actif et de passif figurant ou non au bilan. Les montants à risque dépendent de l'ampleur et de la direction des fluctuations des taux d'intérêt, de la structure des dates d'échéance ainsi que de l'importance et de la durée de la non-concordance.

Risque juridique

Le risque juridique fait référence à l'éventualité d'une perte en raison de l'inexigibilité d'une obligation financière.

Risque opérationnel

Possibilité d'une perte imputable au traitement incorrect des transactions et des informations par suite d'une fraude, d'une erreur, d'une panne des systèmes informatiques ou de fluctuations défavorables des coûts ou du volume d'activité.

Swap de devises

Entente selon laquelle deux parties conviennent d'échanger une série de flux de trésorerie contre une autre, libellées dans une devise différente, pendant une période déterminée. Un échange de capital doit avoir lieu à l'échéance du swap tandis que l'échange initial de capital est optionnel.

Swap de taux d'intérêt

Entente par laquelle deux entités s'échangent leurs séries respectives de flux de trésorerie pendant une période déterminée. On calcule généralement les versements d'intérêt en appliquant un taux fixe ou variable à un montant nominal de référence qui peut varier pendant la durée du swap. Contrairement aux actifs ou aux passifs financiers, aucun versement de principal n'a lieu dans le cadre d'un swap de taux d'intérêt.

Analyse de l'écart

Analyse de la différence entre le volume des éléments d'actif et de passif sensibles aux taux d'intérêt, figurant ou non au bilan, qui viennent à échéance au cours d'une période déterminée.

Contrepartie

Partie prenante d'un accord ou d'une opération relative à un instrument dérivé, autre que la Société.

Évaluation à la valeur du marché

Ajustement de la valeur comptable des titres ou des instruments financiers hors bilan, comme les contrats de taux d'intérêt et les contrats de change.

Gestion actif-passif

Gestion et contrôle, selon des paramètres établis, de l'incidence des changements en ce qui a trait au volume, à la composition, aux dates d'échéance, à la qualité et à la sensibilité aux taux d'intérêt et aux cours du change des éléments d'actif et de passif.

Instrument dérivé

Opération hors bilan de nature financière et économique dont les caractéristiques sont déterminées par le comportement du prix d'un élément ou d'un groupe d'éléments d'actif ou de passif sous-jacents.

Instrument financier hors bilan

Instrument financier qui n'est pas pris en compte dans le bilan d'une entité. De tels instruments sont souvent mentionnés dans les notes complémentaires.

Montant nominal de référence

Montant prévu au contrat ou montant en capital en vertu duquel sont calculés les paiements à l'égard de certains instruments hors bilan, comme les swaps de taux d'intérêt et de devises. Ce montant est dit «nominal», car il ne fait généralement pas lui-même l'objet d'un échange, mais sert uniquement au calcul des autres montants qui changent effectivement de main.

Opération de couverture

Technique de gestion des risques visant à réduire ou à supprimer le risque lié aux fluctuations de prix, de taux d'intérêt ou de cours du change et qui consiste à établir des positions symétriques. Lorsqu'une entité souhaite supprimer ou réduire au minimum un risque quelconque, elle peut conclure une autre opération qui neutralise le risque et sert de couverture. Si l'opération de couverture est efficace, tout gain ou toute perte découlant de la position couverte sera compensé par une perte ou un gain sur la valeur de la couverture proprement dite.

Papier commercial

Billet à ordre à court terme, non garanti, émis sur le marché libre et représentant l'obligation de l'entité émettrice.

Risque de change

Risque auquel s'expose une entité par suite des répercussions éventuelles des fluctuations du cours du change, les fluctuations défavorables pouvant entraîner une perte en dollars canadiens.

Le risque de change survient lorsqu'il y a non-concordance non couverte des devises dans lesquelles sont libellés les éléments d'actif et de passif d'une entité et les flux de trésorerie connexes (inscrits et non inscrits au bilan) qui ne sont pas assu-

23. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les montants indiqués ci-dessous représentent la juste valeur des instruments financiers inscrits ou non au bilan de la Société, calculée d'après les méthodes d'évaluation et les hypothèses énoncées ci-dessous. La juste valeur constitue les montants estimatifs contre lesquels des instruments pourraient être échangés dans le cadre d'une opération courante entre des parties consentantes.

Juste valeur des instruments financiers

en milliers de dollars	1996			1995		
	Valeur comptable	**Juste valeur**	**Écart positif (négatif)**	Valeur comptable	Juste valeur	Écart positif (négatif)
Compte d'entreprise						
Actif						
Prêts	**12 307 745**	**13 944 413**	**1 636 668**	10 526 237	11 973 409	1 447 172
Encaisse et placements à court terme	**227 980**	**227 964**	**(16)**	722 083	727 292	5 209
Débiteurs	**87 776**	**87 776**	**–**	71 923	71 923	–
Passif						
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	**7 093 971**	**7 014 648**	**(79 323)**	7 504 816	6 871 114	(633 702)
Emprunts sur le marché des capitaux	**7 572 915**	**7 892 387**	**319 472**	5 965 875	6 085 146	119 271
Créditeurs et charges à payer	**323 183**	**323 183**	**–**	301 801	301 801	–
Instruments dérivés hors bilan						
Intérêts créditeurs nets		**139 359**			92 495	
Intérêts débiteurs nets		**114 386**			46 019	
Fonds et caisse d'assurance et de garantie						
Actif						
Placements en valeurs mobilières	**2 187 385**	**2 364 895**	**177 510**	1 976 982	2 071 800	94 818
Prêts hypothécaires	**14 019**	**14 019**	**–**	15 791	15 791	–
Débiteurs et autres éléments d'actif	**847**	**847**	–	4 397	4 397	–
Passif						
Créditeurs et charges à payer	**16 887**	**16 887**	**–**	8 959	8 959	–

Les justes valeurs sont calculées d'après un ensemble de méthodes d'évaluation et d'hypothèses.

Comme les éléments d'actif et de passif suivants sont à court terme, leur juste valeur estimative correspond à leur valeur comptable :

Compte d'entreprise

- Encaisse
- Débiteurs
- Emprunts sur le marché des capitaux (court terme)
- Créditeurs et charges à payer

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

- Débiteurs et autres éléments d'actif
- Créditeurs et charges à payer.

La juste valeur des éléments d'actif et de passif suivants est établie selon le taux du marché :

Compte d'entreprise

- Placements à court terme
- Emprunts sur le marché des capitaux (moyen terme)

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

- Placements en valeurs mobilières
- Prêts hypothécaires.

La juste valeur des éléments d'actif et de passif suivants est calculée d'après une analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie :

Compte d'entreprise

- Prêts
- Emprunts auprès du gouvernement du Canada
- Instruments dérivés hors bilan.

22. FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Etat de l'évolution de la situation financière

en milliers de dollars	Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
	1996	1995	**1996**	1995	**1996**	1995
Activités d'exploitation						
Primes et droits de garantie reçus	**570 421**	444 448	**3 562**	3 074	**–**	–
Droits de demande reçus	**40 633**	35 895	**511**	429	**–**	–
Revenus de placements perçus	**145 426**	150 660	**2 648**	3 052	**422**	331
[illegible] nettes	**(350 802)**	(316 983)	**–**	–	**–**	8 700
[illegible] d'exploitation payés	**(110 698)**	(118 699)	**(1 486)**	(1 530)	**(136)**	(174)
Impôts payés	**(32 151)**	14 943	**(3 821)**	(3 920)	**(89)**	24
[illegible]	**(22 604)**	(13 060)	**37**	(263)	**(66)**	438
	240 225	197 204	**1 451**	842	**131**	9 319
Activités d'investissement						
Placements en valeurs mobilières	**(215 617)**	(201 895)	**340**	(4 039)	**12 493**	(9 383)
Actifs virés au gouvernement du Canada	**–**	–	**–**	–	**(12 912)**	–
Augmentation (diminution) du montant à recevoir du compte d'entreprise	**24 608**	(4 691)	**1 791**	(3 197)	**(288)**	(64)

22. FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

État des résultats et de l'excédent (déficit)

en milliers de dollars	Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
	1996	1995	**1996**	1995	**1996**	1995
Revenus						
Primes et droits de garantie gagnés	**350 957**	344 092	**7 999**	8 467	**–**	–
Droits de demande	**40 633**	35 895	**511**	429	**–**	–
Revenus de placements	**151 094**	149 217	**3 367**	3 344	**374**	363
Autres	**2 023**	2 563	**–**	–	**30**	530
	544 707	531 767	**11 877**	12 240	**404**	893
Frais						
Perte sur indemnités	**386 345**	304 578	**(37)**	263	**–**	439
Frais d'exploitation	**119 888**	118 699	**1 486**	1 530	**136**	174
Régularisation de la provision pour indemnités	**20 926**	71 998	–	–	**–**	–
	527 159	495 275	**1 449**	1 793	**136**	613
Bénéfice avant les éléments ci-dessous	**17 548**	36 492	**10 428**	10 447	**268**	280
Régularisation de l'insuffisance de primes	**–**	55 062	**–**	–	**–**	–
Bénéfice avant impôts	**17 548**	91 554	**10 428**	10 447	**268**	280
Impôts	**7 557**	5 479	**4 031**	3 897	**102**	121
Bénéfice net	**9 991**	86 075	**6 397**	6 550	**166**	159
Excédent (déficit)						
Solde au début de l'exercice	**8 107**	(77 968)	**23 133**	16 583	**12 746**	12 587
Actifs virés au gouvernement du Canada	**–**	–	**–**	–	**(12 912)**	–
Solde à la fin de l'exercice	**18 098**	8 107	**29 530**	23 133	**–**	12 746

22. FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

	Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires		Caisse de garantie des loyers	
milliers de dollars	**1996**	1995	**1996**	1995	**1996**	1995
Actif						
Placements en valeurs mobilières	**2 140 442**	1 917 877	**46 943**	46 564	**–**	12 541
Biens immobiliers	**298 719**	306 398	**–**	–	**–**	–
Prêts hypothécaires	**14 019**	15 791	**–**	–	**–**	–
Débiteurs et autres éléments d'actif	**847**	4 397	**–**	–	**–**	–
Impôts sur le revenu reportés	**24 821**	14 035	**143**	227	**–**	–
recevoir du (à payer au) compte d'entreprise	**24 172**	–	**(1 943)**	–	**–**	–
	2 503 020	2 258 498	**45 143**	46 791	**–**	12 541
Passif						
et droits de garantie non gagnés	**1 725 302**	1 505 839	**15 613**	20 049	**–**	–
Provision pour indemnités	**742 733**	721 807	**–**	–	**–**	–
A payer au (à recevoir du) receveur général du Canada	**–**	13 446	**–**	(125)	**–**	(13)
Créditeurs et charges à payer	**16 887**	8 863	**–**	–	**–**	96
A payer au (à recevoir du) compte d'entreprise	**–**	436	**–**	3 734	**–**	(288)
	2 484 922	2 250 391	**15 613**	23 658	**–**	(205)
Excédent	**18 098**	8 107	**29 530**	23 133	**–**	12 746
	2 503 020	2 258 498	**45 143**	46 791	**–**	12 541

ramme de garantie des loyers n'existe plus. Le solde des liquidités
le dollars) a été versé au Trésor au cours de l'exercice 1996.

19. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

en millions de dollars	1996						1995	
	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Valeur comptable	Valeur marchande	Valeur comptable	Valeur marchande
Fonds d'assurance hypothécaire								
Titres émis ou garantis par								
le Canada	**143**	**127**	**256**	**987**	**1 513**	**1 643**	1 415	1 483
les provinces	**–**	**119**	**–**	**243**	**362**	**391**	273	286
Autres	**133**	**22**	**34**	**76**	**265**	**280**	230	241
Total	**276**	**268**	**290**	**1 306**	**2 140**	**2 314**	1 918	2 010
Autres fonds								
Titres émis ou garantis par								
le Canada	**–**	**–**	**7**	**15**	**22**	**25**	38	40
les provinces	**–**	**–**	**–**	**13**	**13**	**14**	20	21
Autres	**5**	**7**	**–**	**–**	**12**	**12**	1	1
Total	**5**	**7**	**7**	**28**	**47**	**51**	59	62
Total	**281**	**275**	**297**	**1 334**	**2 187**	**2 365**	1 977	2 072

Les ventes conclues, en 1996, pour acheter d'autres placements plus intéressants ont engendré des profits de moins de un million de dollars (13 millions en 1995). Ces profits sont inscrits dans les revenus de placements de l'exercice courant.

Le taux de rendement des placements en valeurs mobilières s'est établi à 7,5 % (8,4 % en 1995).

La juste valeur des placements en valeurs mobilières est indiquée à la note 23.

20. ÉVALUATION ACTUARIELLE DU FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1996 a révélé un excédent de 2 millions de dollars (un déficit de 24 millions de dollars au 30 septembre 1995).

Bien que la situation financière du Fonds soit déterminée annuellement par un actuaire indépendant, il se peut que des changements se produisent dans un proche avenir et qu'ils entraînent une modification importante des montants comptabilisés, Il est impossible de prévoir l'ampleur de tels changements, qui sont liés à la situation économique canadienne en général.

21. ASSURANCE ET GARANTIES EN VIGUEUR

a. Fonds d'assurance hypothécaire

Aux termes de l'article 21 de la *Loi nationale sur l'habitation*, le montant global des prêts assurés par la Société ne peut dépasser 150 milliards de dollars. Au 31 décembre 1996, les polices d'assurance en vigueur totalisaient environ 131 milliards de dollars (118 milliards en 1995).

b. Fonds de garantie des titres hypothécaires

Au 31 décembre 1996, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 14 milliards de dollars (17 milliards en 1995).

c. Obligations contractuelles futures

Les obligations financières contractées par la Société au titre des programmes de logement social, compte du Ministre, couvrent des périodes qui peuvent atteindre 40 ans. L'incertitude inhérente aux facteurs économiques utilisés pour le calcul de ces obligations empêche d'en faire une estimation raisonnable au-delà de cinq ans.

Voici les obligations estimatives pour les cinq prochains exercices :

ns de dollars	1997	1998	1999	2000	2001
	1 785	1 761	1 785	1 782	1 783

17. PASSIF ÉVENTUEL

poursuites concernant le compte d'entreprise ne dépassent pas illion de dollars (néant en 1995).

e plus, la Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à millions de dollars à la fin de 1996 (3 millions en 1995), dont les frais pourraient être imputés au gouvernement du Canada, par l'entremise du ompte du Ministre, si le jugement était rendu en faveur des plaignants.

Les poursuites en cours contre le Fonds d'assurance hypothécaire totalisent 83 millions de dollars (82 millions en 1995).

L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée.

18. RÉGIME DE RETRAITE

ociete possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les ndexées sur le coût de la vie, sont calculées en fonction du salaire nq meilleures années du prestataire et du nombre d'années ices. Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de es prestations au prorata des services.

La politique de capitalisation de la Société consiste à verser les sommes requises par les prestations reliées aux services courants et à combler le passif non capitalisé du régime de retraite au cours des périodes permises par les organismes de réglementation.

ion actuarielle faite au 1er janvier 1996 et les hypothèses les s de la direction, voici la situation du régime :

	1996	1995
ible pour les prestations	732 783	653 773
e des prestations constituées	631 480	589 676
it net sur la valeur actuarielle tituées	101 303	64 097
tations pour services courants	12 803	10 436
restructuration	19 593	8 041
s gains et pertes actuariels	(6 433)	(692)
te gouvernementaux	2 291	2 386
	28 254	20 171

financière de la Caisse de retraite soit déterminée par ndant, il se peut que des changements se produisent dans t qu'ils entraînent une modification importante des montants

14. FRAIS D'EXPLOITATION

La repartition des frais d'exploitation de la Société est fonction de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit :

en milliers de dollars	1996	%	1995	%
Compte d'entreprise	**29 614**	**11,0**	35 538	14,3
Compte du Ministre	**117 606**	**43,8**	92 102	37,1
Fonds et caisse d'assurance et de garantie	**121 510**	**45,2**	120 403	48,6
Total	**268 730**	**100.0**	248 043	100.0

Les frais d'exploitation comprennent les dépenses estimatives liées à la restructuration, évaluées à 56 millions de dollars pour l'exercice 1996 (16 millions en 1995) et engagées pour tenir compte des nouvelles ententes administratives conclues avec les provinces et les territoires dans le domaine du logement social ainsi que de la nécessité de réaliser des gains d'efficience sur le plan de l'administration grâce à un nouveau système de souscription.

15. IMPÔTS

Les impôts comprennent l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les grandes société (IGS).

Le taux de l'impôt sur le revenu est de 38 %. Le taux d'imposition des grandes sociétés, pour certaines composantes du capital, est passé de 0,2 à 0,225 %, le 28 février 1995.

Voici les montants d'impôts :

en milliers de dollars	1996			1995		
	Impôt sur le revenu	**IGS**	**Total**	Impôt sur le revenu	IGS	Total
Compte d'entreprise	**(3 228)**	**421**	**(2 807)**	(4 358)	435	(3 923)
Fonds et caisse d'assurance et de garantie	**10 649**	**1 041**	**11 690**	8 427	1 070	9 497
Total	**7 421**	**1 462**	**8 883**	4 069	1 505	5 574

16. ENGAGEMENTS

a. Prêts et investissements

Les engagements en cours au chapitre des prêts et des investissements s'élevaient à 126 millions de dollars au 31 décembre 1996 (163 millions en 1995).

b. Contrats de location-exploitation

Les paiements minimums prévus pour les cinq prochains exercices en ce qui concerne les locaux et le matériel loués au moyen de baux à long terme non résiliables sont les suivants :

en milliers de dollars	1997	1998	1999	2000	2001
Locaux	**8 728**	**6 382**	**5 245**	**3 148**	**711**
Matériel	**14 180**	**3 632**	**669**	**155**	**–**
Total	**22 908**	**10 014**	**5 914**	**3 303**	**711**

À la fin de 1996, les engagements relatifs aux contrats de location-exploitation s'élevaient à 43 millions de dollars (62 millions en 1995).

Voici les échéances des emprunts contractés par la Société :

...ers de dollars	Gouvernement du Canada	Marché des capitaux		Total
		Papier commercial	Obligations à moyen terme	
1997	267 316	1 227 878	70 037	1 565 231
1998	200 984	–	1 000 000	1 200 984
1999	194 513	–	1 500 000	1 694 513
2000	187 114	–	1 910 000	2 097 114
2001	192 867	–	1 265 000	1 457 867
Par la suite	6 051 177	–	600 000	6 651 177
Total	7 093 971	1 227 878	6 345 037	14 666 886

Les interêts payés au gouvernement du Canada en 1996 se sont élevés à 640 millions de dollars (680 millions en 1995).

La juste valeur des emprunts est indiquée à la note 23.

11. DETTE DÉCOULANT DU CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION

La Société a financé les travaux de construction et d'amélioration qu'elle a fait exécuter à son siège social en 1990 par un bail à long terme, qui est comptabilisé comme un contrat de location-acquisition. A l'expiration du bail ... 2015, la Société deviendra propriétaire de l'immeuble pour la somme de ... dollar

Les paiements annuels du bail s'élèvent à 5 millions de dollars pendant les 10 premières années et à 4 millions durant les 15 années subséquentes.

... paiements minimums exigés par le contrat sont les suivants :

... 001	23 925
... 15	49 965
... paiements minimums futurs	73 890
Moins interêt à 11,77 % et 11,57 %	41 298
... actuelle des paiements minimums	32 592

...ts débiteurs pour 1996 étaient de 4 millions de dollars (4 millions en 1995).

... DE RESERVE

...ds de reserve est fixée par décret à 25 millions de dollars.

... APPARENTES

... les ministères, organismes et ... gouvernement du Canada, leur propriétaire ... Elle conclut des opérations avec certaines de ces entités dans le ... mal de ses activités. Des informations sont fournies dans les ... pertinentes sur toutes les opérations importantes avec ces entités.

... ses biens immobiliers, les interêts créditeurs ... de modernisation et d'amélioration se ... du compte d'entreprise sont recouvrés ... par l'entremise du compte du Ministre. En ... remboursements, qui ne sont pas considérés ... des subventions versées à d'autres parties, s'élevait à 150 millions de dollars (239 millions en 1995), dont un montant de 44 millions de dollars (51 millions en 1995) est inscrit au poste Intérêts créditeurs du compte d'entreprise.

Conformément à des ententes de services rémunérés conclues avec le Conseil du Trésor, la Société aménage des parcelles de terrains gouvernementaux excédentaires destinées à la construction de logements. Les dépenses d'aménagement sont capitalisées et déduites du produit de la vente, lequel est viré, net, au gouvernement du Canada : néant en 1996 (1 million en 1995). Les honoraires capitalisés en 1996 ont atteint 2 millions de dollars (néant en 1995).

8. BIENS EN LOCATION-ACQUISITION

en milliers de dollars	1996				1995
	Taux d'amortissement	**Coût**	**Amortissement cumulé**	**Valeur comptable nette**	Valeur comptable nette
Immeuble	4 %	**29 810**	**6 476**	**23 334**	24 305
Améliorations locatives	10 %	**9 173**	**5 504**	**3 669**	4 587
Total		**38 983**	**11 980**	**27 003**	28 892

L'amortissement de l'exercice 1996 s'est élevé à 2 millions de dollars (2 millions en 1995).

9. LOCAUX ET MATÉRIEL DE BUREAU

en milliers de dollars	1996				1995
	Taux d'amortissement	**Coût**	**Amortissement cumulé**	**Valeur comptable nette**	Valeur comptable nette
Terrains	–	**166**	**–**	**166**	166
Immeubles	4 % ou 5 %	**37 943**	**11 522**	**26 421**	24 618
Améliorations locatives	20 %	**2 044**	**1 153**	**891**	672
Matériel	8 %, 20 % ou 30 %	**36 102**	**29 515**	**6 587**	6 780
Total		**76 255**	**42 190**	**34 065**	32 236

L'amortissement de l'exercice 1996 s'est élevé à 3 millions de dollars (3 millions en 1995).

10. EMPRUNTS

En vertu des dispositions de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et de la *Loi nationale sur l'habitation*, la Société emprunte auprès du gouvernement du Canada (Trésor) et sur le marché des capitaux les fonds nécessaires au financement des prêts et des investissements. La Société peut emprunter 15 milliards de dollars au maximum auprès de sources autres que le gouvernement.

en milliers de dollars	1996			1995
	Taux d'intérêt fixe	**Durée**		
Gouvernement du Canada	**2 % à 17,96 %**	**jusqu'en 2039**	**7 093 971**	7 504 816
Marché des capitaux				
Papier commercial	**3,08 % (moyen)**	**moyenne de 87 jours**	**1 227 878**	987 017
Obligations à moyen terme	**5,34 % à 8,92 %**	**jusqu'en 2002**	**6 345 037**	4 978 858
Total			**14 666 886**	13 470 691

À la fin de l'exercice, il n'existe aucun papier commercial libellé en dollars US (un titre de 25 millions de dollars US en 1995, inscrit aux livres à 34 millions de dollars). Les obligations à moyen terme comprennent un titre de 300 millions de dollars US, inscrit aux livres à 410 millions de dollars et échéant le 1er décembre 2000 (300 millions de dollars US en 1995, inscrit aux livres à 410 millions de dollars). Le risque de change est entièrement couvert, principal et intérêts.

5. ENCAISSE ET PLACEMENTS À COURT TERME

...ers de dollars	1996		1995	
	Valeur comptable	**Valeur marchande**	Valeur comptable	Valeur marchande
Encaisse	**1 208**	**1 208**	24 800	24 800
Titres émis ou garantis par le Canada	**226 772**	**226 756**	697 283	702 492
Total	**227 980**	**227 964**	722 083	727 292

La durée des placements à court terme peut atteindre cinq ans.

...profits nets de 8 millions de dollars (néant en 1995) engendrés par la ...vente de placements à court terme servant de couverture ont été reportés ...t inscrits au poste Autres éléments d'actif.

L'encaisse et les placements à court terme ont produit un rendement de 6 % (6,5 % en 1995).

La juste valeur de l'encaisse et des placements à court terme est indiquée à la note 23.

6. INSTRUMENTS DÉRIVÉS HORS BILAN

Les instruments dérivés sont des contrats financiers dont la valeur dépend ...ts d'actif sous-jacents, de taux d'intérêt ou de cours de change. Conformement aux directives du ministère des Finances, la Société a ...recours aux instruments dérivés servant à la gestion actif-passif pour gérer ...risques liés aux taux d'intérêt et aux cours du change relatifs à des ...éments figurant au bilan, de manière à s'assurer un revenu stable.

Le tableau suivant donne le montant nominal de référence des instruments dérivés actuellement en cours, selon la catégorie et l'échéance. Le montant nominal de ces contrats représente le volume des instruments dérivés en cours et non pas le profit ou la perte possible, compte tenu du risque de marché ou du risque de crédit liés à de tels instruments.

	1996			1995
	Moins d'un an	**De 1 à 5 ans**	**Montant nominal de référence**	Montant nominal de référence
...l'intérêt	**–**	**7 280 806**	**7 280 806**	5 427 492
...change	**–**	**410 000**	**410 000**	410 000
	–	**7 690 806**	**7 690 806**	5 837 492

...les instruments dérivés est indiquée à la note 23.

...EVOIR DU COMPTE DU MINISTRE

	1996	1995
...[illegible]	**301 605**	252 271
...[illegible]	**1 944 590**	2 001 859
...[illegible]	**(1 968 073)**	(1 952 525)
...[illegible]	**278 122**	301 605

...[illegible] et charges à payer du compte d'entreprise comprend ...29 millions de dollars (217 millions en 1995), qui est égale-...au poste À recevoir du compte du Ministre. Une fois payée, cette somme sera recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

4. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

en milliers de dollars	1996	1995
Prêts	**6 642 143**	5 832 205
Ententes fédérales-provinciales		
Prêts	**5 665 602**	4 694 032
Investissements dans des ensembles d'habitation	**1 672 085**	1 712 134
Projets de regroupement de terrains	**47 583**	36 327
	7 385 270	6 442 493
Biens immobiliers		
Terrains vagues	**51 163**	55 036
Biens immobiliers acquis directement	**29 882**	23 815
Biens immobiliers acquis à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés	**33 471**	26 062
Coûts capitalisés relatifs aux projets d'aménagement gérés pour le compte du gouvernement du Canada	**12 697**	21 163
	127 213	126 076
Total des prêts et investissements	**14 154 626**	12 400 774

Les pertes découlant d'un manquement aux conditions de prêts ou de l'aliénation d'un bien immobilier se rapportant à 53 % du portefeuille des prêts et des investissements sont recouvrables par l'entremise du compte du Ministre. Les pertes relatives à une portion d'environ 46 % du portefeuille sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire.

Une proportion de 88 % du portefeuille des prêts et des investissements (86 % en 1995) est reliée aux programmes de logement social, que le gouvernement du Canada subventionne par l'entremise du compte du Ministre.

En 1996, la somme des intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers a été de 3 millions de dollars (2 millions en 1995). Les frais de possession des terrains acquis directement par la Société, qui ont atteint 20 millions de dollars (6 millions en 1995), ont été inscrits aux résultats dans le compte d'entreprise.

Voici les dates d'échéance des prêts :

en milliers de dollars	
1997	**370 600**
1998	**427 800**
1999	**421 500**
2000	**405 200**
2001	**405 500**
Par la suite	**10 277 145**
Total	**12 307 745**

La juste valeur des prêts est indiquée à la note 23.

Risque de marché

Le risque de marché représente la possibilité d'une perte découlant de la diminution de la valeur marchande ou des flux de trésorerie futurs par suite de fluctuations défavorables sur le marché des capitaux. Le risque de marché comporte deux éléments : le risque de taux d'intérêt et le risque de change.

• Risque de taux d'intérêt

En 1991, le gouvernement du Canada a retiré à la Société son droit de rembourser par anticipation sans pénalité l'argent qu'elle emprunte au Trésor. De ces emprunts, 3 milliards de dollars avaient été affectés à des prêts consentis par la Société, avant 1986, en application de divers articles de la *Loi nationale sur l'habitation*, prêts assortis de privilèges de remboursement anticipé sans pénalité.

Par suite de cette entente, la Société assume le risque de taux d'intérêt, auparavant supporté par le gouvernement du Canada. Le risque de taux d'intérêt représente le risque que les intérêts créditeurs nets diminuent par suite d'une baisse des taux d'intérêt.

On évalue le risque de taux d'intérêt en fonction de l'incidence des fluctuations des taux du marché sur les marges et sur les intérêts créditeurs nets. Pour évaluer ce risque, la Société utilise un certain nombre de moyens, notamment des rapports concernant les écarts, des analyses de durée et des modèles de simulation.

En 1993 et en 1994, certains débiteurs ont renégocié leur emprunt à un taux inférieur. Depuis, aucune autre renégociation n'a eu lieu, et les remboursements par anticipation ont été minimes.

Dans le tableau suivant, on indique la réduction annuelle des marges découlant de la renégociation des prêts :

Réduction des intérêts créditeurs

1995	1996	1997	1998	1999	2000
28 800	28 900	29 000	22 300	3 600	900

La réduction des intérêts créditeurs a entraîné une perte avant impôts de millions de dollars (13 millions en 1995).

e transfert de risque expose la Société à d'éventuelles pertes nir, et celles-ci pourraient être importantes en ce qui a trait aux pital et Fonds de réserve du compte d'entreprise.

ciation des prêts a entraîné une réduction cumulative des éditeurs de 90 millions de dollars au 31 décembre 1996, réduc- utra de 56 millions de dollars entre le 1er janvier 1997 et la e date de revision des taux.

irection estime qu'au cours des cinq prochains exercices la renégocia- des prêts pourrait occasionner des réductions supplémentaires millions de dollars par exercice, selon l'évolution des taux

es, plus ceux qui risquent de l'être encore, pourraient n cumulative des intérêts créditeurs d'environ pour la période allant jusqu'à la prochaine date de

on, en 1998, du taux de certains des prêts renéertitude inhérente à l'évolution des taux d'intérêt e estimation raisonnable de l'incidence de ces de ce qui est indiqué ci-dessus.

it ses discussions sur la question du risque de taux d'inouvernement du Canada.

• Risque de change

de change découle de la fluctuation des intérêts créditeurs nets la variation du cours du change. La Société a pour principe de ncorder les éléments d'actif et de passif libellés en devises afin er de se trouver dans une position de change.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité concerne l'incapacité d'une entité d'exécuter des opérations financières à la valeur marchande actuelle ou approximative ou la possibilité qu'elle n'ait pas suffisamment de liquidités pour respecter les obligations découlant des opérations financières. La Société gère ses liquidités de façon saine et prudente et veille à conserver en permanence suffisamment de fonds pour couvrir ses besoins de trésorerie et parer aux éventualités.

Risque opérationnel

Le risque opérationnel représente la possibilité de subir une perte résultant de défectuosités des systèmes d'information ou de lacunes dans les contrôles internes. Pour gérer le risque opérationnel, on fait appel à une série de contrôles internes comportant la séparation des tâches, l'enregistrement des données relatives aux transactions et, le cas échéant, la notification des parties aux fins de vérification. Les contrôles internes prévoient également des programmes de formation, des systèmes de sauvegarde et un plan de reprise en cas de panne des systèmes informatiques ou d'incident majeur, ainsi que des tests préliminaires, la mise en oeuvre parallèle de nouveaux systèmes et des examens effectués par la vérification interne.

Risque juridique

Le risque juridique fait référence à l'éventualité que la Société subisse une perte si elle est incapable d'obliger un emprunteur ou une contrepartie à respecter une obligation financière. La Division du contentieux de la Société, conjointement avec des conseillers juridiques externes, joue un rôle essentiel dans toutes les négociations touchant à la trésorerie et elle examine et approuve les documents, au besoin.

Placements en valeurs mobilières

en milliers de dollars	1996	1995
Cote de crédit	**Valeur comptable**	Valeur comptable
AAA	**1 544 291**	1 447 031
AA	**480 708**	366 776
AA –	**17 444**	17 460
A +	**144 942**	145 715
Total	**2 187 385**	1 976 982

Comme les éléments d'actif figurant au bilan, les instruments dérivés hors bilan comportent un risque de crédit, qui représente normalement une faible portion de leur montant nominal de référence. La valeur marchande positive d'un instrument dérivé indique le risque de crédit qui lui est associé.

Le tableau suivant présente la répartition des instruments dérivés de la Société et le risque de crédit qui s'y rapporte. Les montants ne tiennent pas compte des contrats qui permettent la compensation de positions ni des garanties pouvant être obtenues.

Instruments dérivés

en milliers de dollars	1996		1995	
	Montant nominal de référence	**Risque de crédit maximum**	Montant nominal de référence	Risque de crédit maximum
Swaps de taux d'intérêt	**7 280 806**	**139 359**	5 427 492	92 495
Swaps de devises	**410 000**	**–**	410 000	–
Total	**7 690 806**	**139 359**	5 837 492	92 495

Les accords généraux de compensation réduisent le risque de crédit de la Société en permettant la compensation de montants dus aux contreparties ou par celles-ci. Au 31 décembre 1996, l'incidence potentielle des accords généraux de compensation a réduit le risque de crédit à 121 millions de dollars (86 millions en 1995).

Voici les cotes de crédit attribuées aux contreparties de la Société pour ce qui est des instruments dérivés, d'après la cote de crédit internationale :

Instruments dérivés

en milliers de dollars	1996	1995
Cote de Crédit	**Montant nominal de référence**	Montant nominal de référence
AAA	**1 160 618**	246 587
AA	**2 719 608**	2 292 851
AA –	**2 676 894**	3 298 054
A +	**1 133 686**	–
Total	**7 690 806**	5 837 492

Au 31 décembre 1996, une somme de 15 millions de dollars, sous forme d'obligations du gouvernement du Canada ayant une valeur marchande de 16 millions, a été déposée auprès de la Société, en garantie des contrats financiers conclus avec la contrepartie ayant une cote A+, afin de couvrir le risque évalué au cours du marché.

Les placements sont achetés avec l'intention de les conserver jusqu'à leur échéance ou jusqu'à ce que les conditions du marché rendent d'autres titres plus intéressants. Ces placements sont inscrits au coût après amortissement plus les intérêts courus. Si les titres subissent une dépréciation non temporaire, on les réduit à leur juste valeur. Les primes et les escomptes se rapportant aux placements sont imputés au revenu et amortis jusqu'à l'échéance des titres. Les profits ou les pertes engendrés par la cession des placements et les baisses de valeur non temporaires sont imputés aux intérêts créditeurs des titres au cours de l'exercice où ils se produisent. Les profits ou les pertes engendrés par la cession des placements sont établis en fonction de leur coût moyen.

Intérets créditeurs

Les intérêts créditeurs relatifs aux prêts et investissements, à l'encaisse et aux placements à court terme ainsi qu'aux recouvrements du compte du Ministre reportés sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice, et ce, jusqu'à la date d'échéance de l'actif. Certains intérêts créditeurs sont obtenus par l'entremise du compte du Ministre.

Coût des emprunts sur le marché des capitaux

Les frais d'émission et les primes ou escomptes se rapportant aux emprunts sur le marché des capitaux sont reportés et amortis à titre d'intérêts débiteurs, selon la méthode linéaire, sur la durée de la créance.

Coûts et obligations découlant du régime de retraite

Le coût des prestations de retraite gagnées par les employés est imputé aux résultats au fil des années d'emploi. Les régularisations découlant de modifications apportées au régime, de gains ou pertes actuariels, ou de changements d'hypothèses sont amorties sur la durée moyenne estimative restante de la carrière active du groupe de salariés.

k. Avantages postérieurs au départ à la retraite

Les avantages postérieurs au départ à la retraite sont inclus dans les frais [illegible] et imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

l. Provision pour indemnités

Cette provision représente les pertes estimatives sur les demandes d'indemnité en cours de règlement et sur les prêts en défaut, mais pour lesquels des demandes d'indemnité n'ont pas encore été reçues par la Société.

m. Primes

Les primes sont reportées et constatées à titre de revenu sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut annuel.

n. Insuffisance de primes

La Société compare chaque année le montant des primes non gagnées par secteur d'activité au coût actualisé des indemnités futures sur les polices d'assurance en vigueur. Lorsqu'on constate que les primes non gagnées d'un secteur d'activité sont insuffisantes pour couvrir le coût net des indemnités éventuelles, on impute aux résultats une insuffisance de primes. Par la suite, celle-ci est constatée à titre de revenu selon la même méthode de comptablisation que les primes non gagnées.

o. Droits de garantie

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants.

p. Droits de demande

Les droits de demande sont comptabilisés comme revenu au moment de leur encaissement.

q. Coûts de souscription d'assurance

Les coûts de souscription sont inclus dans les frais d'exploitation et imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

GESTION DES RISQUES

[illegible]gère les risques auxquels elle s'expose en faisant appel à un [illegible] complet de politiques et de méthodes de gestion des risques.

Risque de crédit

On entend par risque de crédit, l'éventualité que la Société subisse des [illegible]le cas où une contrepartie ne respecte pas ses obligations à son égard. Pour réduire le risque de crédit, la Société fait preuve de prudence dans ses placements, gère activement son portefeuille et diversifie celui-ci. À la Société, il existe une fonction gestion du risque de crédit, indépendante de la fonction négociation, à laquelle il incombe de fixer les limites de crédit et de les réviser régulièrement. La Société respecte les directives du ministère des Finances en ce qui a trait au risque de crédit.

[illegible]lt attribuées aux placements effectués par la Société,

[illegible] court terme

1996	1995
Valeur comptable	Valeur comptable
90 505	581 831
136 267	115 452
226 772	697 283

2. ÉNONCÉ DES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada.

a. Prêts

Compte d'entreprise

Les prêts sont évalués au coût, plus les intérêts courus. Comme ils sont censés être conservés jusqu'à leur échéance, leur valeur comptable n'est pas ajustée pour tenir compte d'une baisse temporaire de leur valeur marchande.

Les pertes sur prêts assurés sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire, et les pertes attribuables à des prêts non assurés sont recouvrables du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

Étant donné que la Société est assurée de recouvrer le principal et les intérêts et que le compte d'entreprise ne subira aucune perte relative à des créances irrécouvrables, aucune provision pour prêts douteux n'a été constituée.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, au moment où les prêts sont versés.

Les prêts consentis en vertu de certains programmes occasionnent des pertes sur taux d'intérêt ne découlant pas de la défaillance de l'emprunteur. Ces pertes sont recouvrables du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

Les prêts hypothécaires sont évalués au coût, moins une provision pour pertes estimatives fondée sur la valeur d'expertise des biens immobiliers.

b. Ententes fédérales-provinciales

Des prêts et des investissements à l'égard d'ensembles d'habitation ont été effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces et les territoires pour encourager la construction de logements locatifs, le regroupement de terrains, les habitations coopératives, le logement pour les ruraux et les Autochtones et la remise en état de logements.

Les états financiers tiennent compte de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés. La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à ces ententes est recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

Les gains sur la vente de projets de regroupement de terrains sont constatés dans le compte d'entreprise.

c. Biens immobiliers

Compte d'entreprise

Les biens immobiliers comprennent les terrains vagues, les propriétés acquises directement par la Société, les propriétés acquises à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés et les coûts capitalisés relatifs aux projets d'aménagement entrepris, contre rémunération, pour le compte du gouvernement du Canada.

Tous les bien immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition, plus les frais de modernisation et d'amélioration.

Les frais de possession, intérêts inclus, des terrains vagues et des propriétés acquises directement par la Société, à l'exception des ensembles de logements sociaux, sont capitalisés tant que leur valeur d'expertise n'a pas été atteinte; par la suite, ces frais sont inscrits en résultat dans le compte d'entreprise. Les profits ou les pertes engendrés par la vente de ces biens immobiliers sont comptabilisés dans le compte d'entreprise.

Les frais de possession, intérêts inclus, des propriétés acquises à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés et des ensembles de logements sociaux acquis directement sont capitalisés. La Société verse au gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, les profits provenant de la vente de ces biens immobiliers et recouvre de ce compte les pertes qui en découlent. Les pertes nettes d'exploitation, y compris l'amortissement des bâtiments calculé selon la méthode linéaire sur la durée non écoulée de l'emprunt correspondant, sont recouvrées du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

Les coûts relatifs aux projets d'aménagement gérés contre rémunération, pour le compte du gouvernement du Canada, sont capitalisés et déduits du produit de leur aliénation, et l'excédent est versé directement au Trésor.

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

Les biens immobiliers acquis lors d'une indemnisation résultant du manquement aux conditions hypothécaires sont comptabilisés au moindre du coût ou de la valeur de réalisation nette. Celle-ci représente la valeur d'expertise courante des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des coûts estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

d. Recouvrements du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre reportés

Depuis le 1er avril 1991, les dépenses de modernisation et d'amélioration relatives à certains biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, sur une période n'excédant pas dix ans.

e. Amortissement

Les biens en location-acquisition, les locaux et le matériel de bureau sont amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile estimative de ces biens. Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire.

f. Instruments dérivés

La Société a recours à des swaps de taux d'intérêt et à des swaps de devises pour gérer les risques liés au taux d'intérêt et au taux de change découlant des positions figurant au bilan. Les profits et les pertes résultant de la résiliation de ces contrats de couverture sont reportés et amortis, selon la méthode linéaire, à titre d'intérêts créditeurs ou débiteurs sur la durée de la couverture.

g. Placements à court terme et placements en valeurs mobilières

La Société a pour principe de faire concorder les échéances des éléments d'actif du compte d'entreprise avec celles des éléments de passif. Lorsqu'elle emprunte des capitaux d'avance pour les investir dans des prêts, elle achète des titres à court terme comme moyens de couverture pour les prêts prévus. L'échéance de ces placements à court terme concorde avec les engagements de crédit de sorte que la Société se trouve protégée contre les fluctuations des taux d'intérêt entre la date de l'emprunt et la date où les titres sont vendus et les prêts souscrits. En ce qui concerne les placements servant de couverture dans la stratégie de gestion actif-passif de la Société, les profits et les pertes engendrés par la cession de ces placements sont reportés et amortis, selon la méthode linéaire, à titre d'intérêts débiteurs, sur la durée des émissions obligataires ayant généré les fonds utilisés pour ces placements. Les profits ou les pertes reportés sont inscrits au poste Autres éléments d'actif.

Notes complémentaires
Exercice terminé le 31 décembre 1996

MODALITÉS DE PRÉSENTATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été constituée en [illegible] 1946. Elle est régie par la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*. Son mandat, tel que l'énonce la *Loi nationale sur l'habitation*, est de «favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie». À toutes fins utiles, elle est le mandataire de Sa Majesté du chef du Canada.

La Société divise les activités qu'elle mène pour remplir son mandat en trois sphères de responsabilité pour lesquelles elle tient des livres comptables distincts. Elle présente des états financiers séparés pour conserver le caractère distinct de l'actif, du passif, du capital, du fonds de réserve, des excédents ou déficits.

Ensemble, ces comptes constituent les états financiers de la Société et présentent les opérations de l'exercice terminé le 31 décembre 1996.

Compte d'entreprise

Ce compte regroupe les activités suivantes de la Société : les prêts et autres investissements faits en vertu de diverses dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, l'aménagement et la vente de biens fonciers, les services fournis dans des domaines se rattachant à l'habitation. Les fonds proviennent d'emprunts auprès du gouvernement du Canada et sur le marché des capitaux.

Compte du Ministre

La Société administre des programmes de logement en vertu de dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, utilisant à cette fin les crédits qui lui sont attribués annuellement par le Parlement. Elle est remboursée des subventions et des pertes se rapportant à ces programmes ainsi que des frais d'exploitation qu'elle supporte.

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

La Société gère des fonds et caisse d'assurance et de garantie en vertu de dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires garantit le principal et les intérêts dus aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés.

	1996	1995
	17 623 922	16 163 382
	17 547 717	16 084 248
gouvernement du Canada	**7 093 971**	7 504 816
ompte du Ministre recouvrables par its parlementaires	**1 944 590**	2 001 859
	268 730	248 043

loitation entre les trois sphères de responsabilité

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

État de l'évolution de la situation financière
Exercice terminé le 31 décembre

en milliers de dollars

	Note 22	1996	1995
Activités d'exploitation			
Primes et droits de garantie reçus		**573 983**	447 522
Droits de demande reçus		**41 144**	36 324
Revenus de placements perçus		**148 496**	154 043
Indemnités nettes		**(350 802)**	(308 283)
Frais d'exploitation payés		**(112 320)**	(120 403)
Impôts payés		**(36 061)**	11 047
Autres		**(22 633)**	(12 885)
		241 807	207 365
Activités d'investissement			
Placements en valeurs mobilières		**(202 784)**	(215 317)
Actifs virés au gouvernement du Canada		**(12 912)**	–
Augmentation (diminution) du montant à recevoir du compte d'entreprise		**26 111**	(7 952)

Voir les notes complémentaires

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

État des résultats et de l'excédent (déficit)
Exercice terminé le 31 décembre

en milliers de dollars

	Notes	1996	1995
	22		
Revenus			
Primes et droits de garantie gagnés		**358 956**	352 559
Droits de demande		**41 144**	36 324
Revenus de placements	19	**154 835**	152 924
Autres		**2 053**	3 093
		556 988	544 900
[illegible]			
Perte sur indemnités		**386 308**	305 280
Frais d'exploitation	14	**121 510**	120 403
Régularisation de la provision pour indemnités		**20 926**	71 998
		528 744	497 681
Bénéfice avant les éléments ci-dessous		**28 244**	47 219
Régularisation de l'insuffisance de primes		**–**	55 062
Bénéfice avant impôts		**28 244**	102 281
Impôts	15	**11 690**	9 497
Bénéfice net		**16 554**	92 784
[illegible]			
[illegible] au début de l'exercice		**43 986**	(48 798)
[illegible]fits virés au gouvernement du Canada		**(12 912)**	–
[illegible] à la fin de l'exercice		**47 628**	43 986

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

Bilan
au 31 décembre

en milliers de dollars

	Notes	1996	1995
Actif	22		
Placements en valeurs mobilières	3, 19, 23	**2 187 385**	1 976 982
Biens immobiliers		**298 719**	306 398
Prêts hypothécaires	23	**14 019**	15 791
Débiteurs et autres éléments d'actif	23	**847**	4 397
Impôts sur le revenu reportés		**24 964**	14 262
À recevoir du compte d'entreprise		**22 229**	–
		2 548 163	2 317 830
Passif			
Primes et droits de garantie non gagnés		**1 740 915**	1 525 888
Provision pour indemnités		**742 733**	721 807
À payer au receveur général du Canada		**–**	13 308
Créditeurs et charges à payer	23	**16 887**	8 959
À payer au compte d'entreprise		**–**	3 882
		2 500 535	2 273 844
Excédent	20	**47 628**	43 986
		2 548 163	2 317 830

Voir les notes complémentaires

Compte du Ministre

État des dépenses et recouvrements
Exercice terminé le 31 décembre

En milliers de dollars

	Notes	1996	1995
Dépenses			
Logement du marché		**57 185**	47 924
Logement social		**1 746 725**	1 839 089
Aide au logement		**11 003**	8 296
Droits payés aux agents d'administration		**12 071**	14 448
Frais d'exploitation	14	**117 606**	92 102
Dépenses recouvrables	7	**1 944 590**	2 001 859

Compte d'entreprise

État de l'évolution de la situation financière
Exercice terminé le 31 décembre

en milliers de dollars

	1996	1995
Activités d'exploitation		
Perte nette	**(6 571)**	(8 582)
Additionner (soustraire)		
Amortissement	**4 705**	4 769
Impôts sur le revenu reportés	**(5 683)**	(2 947)
	(7 549)	(6 760)
Évolution des sommes		
à payer ou à recevoir		
au/du receveur général du Canada	**16 667**	(6 672)
aux/des fonds et caisse d'assurance et de garantie	**26 111**	(7 952)
au/du compte du Ministre	**23 483**	(49 334)
Débiteurs	**(15 853)**	(31 299)
Créditeurs et charges à payer	**21 382**	(2 461)
Intérêts courus à payer	**7 134**	35 346
Intérêts courus à recevoir	**(5 333)**	(8 514)
Autres éléments d'actif	**3 556**	14 776
	69 598	(62 870)
Activités d'investissement		
Prêts et investissements		
Remboursements	**397 600**	298 742
Augmentations	**(2 146 119)**	(2 214 254)
Évolution des recouvrements du compte du Ministre reportés	**1 750**	70 823
Acquisition de locaux et de matériel de bureau	**(4 645)**	(3 051)
	(1 751 414)	(1 847 740)
Activités de financement		
Remboursement des emprunts auprès du gouvernement du Canada	**(409 913)**	(447 372)
Emprunts sur le marché des capitaux	**1 598 974**	2 515 514
Remboursement de la dette découlant du contrat de location-acquisition	**(1 348)**	(1 204)
	1 187 713	2 066 938
Augmentation (diminution) de la situation de la trésorerie	**(494 103)**	156 328
Encaisse et placements à court terme		
au début de l'exercice	**722 083**	565 755
à la fin de l'exercice	**227 980**	722 083

Voir les notes complémentaires

Compte d'entreprise

État des résultats et du fonds de réserve

Exercice terminé le 31 décembre

en milliers de dollars

	Notes	1996	1995
Intérêts créditeurs	3, 13	**1 128 243**	1 022 731
Intérêts débiteurs	10	**1 103 952**	1 002 401
Marge sur les opérations de financement		**24 291**	20 330
Vente de biens immobiliers		**16 961**	11 775
Coût des biens immobiliers vendus		**(2 089)**	(4 286)
Frais de possession	4	**(20 061)**	(5 885)
Profit (perte) sur les biens immobiliers		**(5 189)**	1 604
revenus		**1 134**	1 099
		20 236	23 033
Frais d'exploitation	14	**29 614**	35 538
rte avant impôts		**9 378**	12 505
	15	**2 807**	3 923
		6 571	8 582
réserve au début de l'exercice		**10 148**	18 730
serve à la fin de l'exercice		**3 577**	10 148

Compte d'entreprise

Bilan
au 31 décembre

en milliers de dollars

Actif	Notes	1996	1995
Prêts et investissements	3, 4, 23	**14 154 626**	12 400 774
Encaisse et placements à court terme	5, 23	**227 980**	722 083
Recouvrements du compte du Ministre reportés		**252 961**	254 711
À recevoir du compte du Ministre	7	**278 122**	301 605
Biens en location-acquisition	8	**27 003**	28 892
Locaux et matériel de bureau	9	**34 065**	32 236
Débiteurs	23	**87 776**	71 923
Impôts sur le revenu reportés		**20 493**	14 810
Autres éléments d'actif	5	**14 962**	18 518
À recevoir des fonds et caisse d'assurance et de garantie		**–**	3 882
		15 097 988	13 849 434
Passif			
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	3, 10, 23	**7 093 971**	7 504 816
Emprunts sur le marché des capitaux	10, 23	**7 572 915**	5 965 875
Dette découlant du contrat de location-acquisition	11	**32 592**	33 940
Créditeurs et charges à payer	7, 23	**323 183**	301 801
À payer au receveur général du Canada		**24 521**	7 854
À payer aux fonds et caisse d'assurance et de garantie		**22 229**	–
		15 069 411	13 814 286
Capital et fonds de réserve			
Capital			
Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada		**25 000**	25 000
Fonds de réserve	12	**3 577**	10 148
		15 097 988	13 849 434

Voir les notes complémentaires

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux

[illegible] vérifié les bilans de la Société canadiennne d'hypothèques et [illegible] l'entreprise et les fonds et caisse d'assurance [illegible] le garantie au 31 décembre 1996, de même que les états connexes des [illegible] et du fonds de réserve, des résultats et de l'excédent (déficit), de [illegible]n de la situation financière, ainsi que l'état des dépenses et recou[illegible]ents du compte du Ministre de l'exercice terminé à cette date. La [illegible]ponsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. [illegible]e responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états [illegible]nciers en nous fondant sur notre vérification.

[illegible] conformément aux normes de vérification [illegible]s. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude [illegible] l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La [illegible] comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui [illegible] montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1996 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et aux règlements administratifs de la Société.

Jacques Champagne, CA
Mallette Maheu
Associé à Arthur Andersen

Ottawa, Canada
le 5 mars 1997

Le vérificateur général du Canada,
L. Denis Desautels, FCA

Ottawa, Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉTATS FINANCIERS POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1996

Les rapports financiers, une responsabilité de la direction

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et de contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers de la Société. Les états financiers ci-joints pour l'exercice terminé le 31 décembre 1996 ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Les données financières figurant ailleurs dans le présent rapport correspondent à celles que l'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la majorité des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration, lequel a approuvé les états financiers.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointement par Jacques Champagne, CA, du cabinet Mallette Maheu, et L. Denis Desautels, FCA, vérificateur général du Canada. Leur rapport présente une opinion indépendante sur les états financiers soumis au ministre responsable de la Société canadiennne d'hypothèques et de logement.

Le Président et premier dirigeant,
Marc Rochon

La Vice-présidente,
Services généraux et directrice financière,
Karen A. Kinsley

BUREAUX DE LA SCHL

BUREAUX RÉGIONAUX

ATLANTIQUE

PRAIRIES ET TERRITOIRES DU NORD-OUEST

RÉGION DE L'ATLANTIQUE

SUCCURSALES	REPRÉSENTANTS
Charlottetown	Moncton
Fredericton	Saint John
St. John's	

RÉGION DU QUÉBEC

SUCCURSALES	REPRÉSENTANTS
Laval	Trois-Rivières
Québec	

	REPRÉSENTANTS
Hamilton	Barrie
London	Kingston
Sudbury	Windsor
Thunder Bay	
Toronto	

Inspecteur résident à Owen Sound

RÉGION DES PRAIRIES ET DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

SUCCURSALES	REPRÉSENTANTS
Calgary	
Edmonton	
Regina	
Saskatoon	
Winnipeg	
Yellowknife	

RÉGION DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE ET DU YUKON

SUCCURSALES	REPRÉSENTANTS
Kelowna	Courtenay
Prince George	Cranbrook
Vancouver	Kamloops
Victoria	
Whitehorse	

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La SCHL est dirigée par un conseil d'administration, qui se compose du président du conseil, du président, de cinq membres du public et de deux hauts fonctionnaires, tous nommés par le gouverneur en conseil.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

(au 31 décembre 1996)

Peter R. Smith
Brampton (Ontario)
Président du Conseil
Président, Andrin Ltd.

Marc Rochon
Ottawa (Ontario)
Président et premier dirigeant

Renate Bublick
Vancouver (Colombie-Britannique)
Présidente, Cypress Consultants

Janice Cochrane
Ottawa (Ontario)
Sous-ministre, ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration du Canada

Claude Hallé
Québec (Québec)
Vice-président, Développement de marchés
Groupe TS Inc.

Cuckoo Kochar
Ottawa (Ontario)
Président et directeur général
DCR/Phoenix Development Corporation Ltd.

Gerald I. Norbraten
Regina (Saskatchewan)
Président, Norbraten Architects

Ranald A. Quail
Hull (Québec)
Sous-ministre, ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada

Patricia Toner
Grand-Sault (Nouveau-Brunswick)
Superviseur, Bibliothèque publique de Grand-Sault

CADRES SUPÉRIEURS

(au 31 décembre 1996)

Marc Rochon
Président et premier dirigeant

Karen Kinsley
Vice-présidente, Services généraux et directrice financière

William G. Mulvihill
Vice-président, Assurance

Claude Poirier-Defoy
Vice-président, Aide nationale et internationale au logement

Douglas A. Stewart
Vice-président, Stratégie

Robert Lajoie
Directeur général, Ressources humaines et développement organisationnel

Joan Dalrymple
Directeur général, Bureau régional de l'Atlantique

Peter Friedmann
Directeur général, Bureau régional de l'Ontario

James T. Lynch
Directeur général, Bureau régional de la Colombie-Britannique et du Yukon

Denis St. Onge
Directeur général, Bureau régional du Québec

Berta Zaccardi
Directeur général, Bureau régional des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest

Brian Dornan
Conseiller spécial du Président

SOMMAIRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES

AU 31 DÉCEMBRE DE CHAQUE ANNÉE

en millions de dollars	1996	1995	1994	1993	1992
[illegible]					
Actif total	15 098	13 849	11 769	10 014	8 943
Portefeuille des prêts et des investissements					
Prêts	6 642	5 832	5 034	4 257	3 912
Accords fédéraux-provinciaux	7 386	6 443	5 332	4 691	4 496
Biens immobiliers	127	126	111	90	75
Total des prêts et des investissements	14 155	12 401	10 477	9 038	8 483
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	7 094	7 505	7 958	8 295	8 486
Emprunts sur le marché des capitaux	7 573	5 966	3 410	1 309	–
Marge sur les opérations de financement	24	20	15	33	45
Profit (perte) sur les biens immobiliers	(5)	2	14	8	(3)
Bénéfice net (perte nette)	(7)	(9)	(6)	6	12
COMPTE DU MINISTRE					
Dépenses relatives aux programmes de logement administrés par la SCHL pour le compte du gouvernement du Canada :					
Subventions, contributions et subsides	1 815	1 896	1 751	1 804	1 807
Droits payés aux agents d'administration	12	14	19	26	29
Frais d'exploitation	118	92	98	105	114
FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE					
Fonds d'assurance hypothécaire					
Prêts assurés (nombre de logements)	355 009	274 834	306 356	296 560	277 747
Bénéfice net (perte nette)	10	86	(93)	(63)	(16)
Excédent (déficit)	18	8	(78)	15	78
Encours de l'assurance (G$)	131	118	104	87	72
Fonds de garantie des titres hypothécaires					
Valeur des titres émis (G$)	2	2	4	7	6

BESOINS EN RESSOURCES

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Pour financer le coût des décisions relatives au réaménagement de l'effectif, prises en 1996, le Conseil du Trésor a autorisé la Société à modifier son budget de fonctionnement pour 1996, qui est passé de 234,6 millions de dollars à 272,6 millions.

Une provision relative au réaménagement de l'effectif est également prévue au budget de la SCHL, qui a été approuvé pour l'exercice 1997. Ainsi, la Société pourra procéder à la revitalisation de ses activités d'assurance et de garantie et à la mise en oeuvre des changements découlant de l'examen organisationnel entrepris par l'Équipe de la transition.

En 1996, les frais d'exploitation se sont élevés à 268,7 millions de dollars, 3,9 millions de moins que prévu dans le budget révisé. En 1995, les frais d'exploitation avaient atteint 249,2 millions de dollars.

DÉPENSES EN CAPITAL

Les fonds prévus au budget des dépenses en capital pour le mobilier, le matériel et les locaux administratifs, soit 5,5 millions de dollars, ont été entièrement engagés à la fin de l'exercice.



OPÉRATIONS DE TRÉSORERIE

Les politiques, les méthodes et les systèmes de base auxquels recourt la Trésorerie font continuellement l'objet d'examens visant à les améliorer. Les opérations de trésorerie ont pour but de financer les activités de la Société, de lui assurer des liquidités, de gérer le risque de taux d'intérêt, d'améliorer le rendement des placements et de protéger son actif au moyen de pratiques efficaces et prudentes.

GESTION DES RISQUES

La Société gère ses opérations de trésorerie à l'aide de lignes de conduite et de méthodes éprouvées. Elle doit faire face à plusieurs types de risque :

Risque de crédit ou de contrepartie

La Société applique les lignes de conduite concernant le contrôle des risques de crédit approuvées par le Conseil d'administration, et celles-ci sont conformes aux directives du ministère des Finances.

Risque de liquidité

La Société veille à conserver suffisamment de liquidités pour couvrir ses besoins de trésorerie et parer aux éventualités.

Risque opérationnel

La Société atténue le risque que des défectuosités des systèmes d'information ou des lacunes sur le plan des contrôles internes entraînent des pertes imprévues en séparant les tâches, en donnant des cours de formation et en mettant en place des systèmes de sauvegarde et des plans de reprise.

Risques de marché

En général, la Société fait concorder les échéances et les taux d'intérêt des éléments de l'actif et du passif. Elle fait des opérations de couverture pour le financement et les taux d'intérêt afin de réduire au minimum les risques de taux d'intérêt. Plus précisément, la position de la Société quant au risque de taux d'intérêt est assujettie à des directives internes et à celles du ministère des Finances. En outre, la SCHL a pour principe de ne pas s'exposer au risque de change. Actuellement, tous les prêts en dollars canadiens sont financés par des emprunts en dollars canadiens ou assortis d'une couverture complète en dollars canadiens.

FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

En 1996, l'actif des fonds et caisse d'assurance et de garantie a augmenté de 0,2 milliard de dollars pour atteindre 2,5 milliards. Les revenus de placements se sont élevés à 154,8 millions de dollars.

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Les opérations du Fonds d'assurance hypothécaire (FAH) se sont soldées par un bénéfice avant impôts de 17,5 millions de dollars, comparativement à 137,7 millions selon les prévisions. L'évaluation actuarielle du FAH, au 30 septembre 1996, a confirmé sa solvabilité à long terme.

L'encours de l'assurance s'est établi à 131 milliards de dollars. En vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, modifiée en décembre 1995, celui-ci ne doit pas dépasser 150 milliards de dollars.

Le produit de la vente de biens immobiliers acquis par le FAH, à la suite de la défaillance de l'emprunteur, a atteint 314,5 millions de dollars, comparativement à un chiffre prévu de 341,5 millions.

Au Canada, les taux d'intérêt ont eu tendance à baisser au cours du deuxième semestre de 1996. Le portefeuille des placements du FAH a produit un rendement annuel de 7,49 p. 100. Au 31 décembre 1996, sa valeur marchande dépassait sa valeur comptable de 174 millions de dollars.

De janvier 1990 à décembre 1996, le rendement annuel moyen du portefeuille des placements du FAH a atteint 10,91 p. 100, contre 10,19 p. 100 pour l'indice boursier de référence. Cet indice, qui est utilisé pour mesurer le rendement, correspond à l'indice obligataire ScotiaMcLeod modifié de manière à mieux respecter les objectifs et les contraintes propres au portefeuille de la SCHL.

FONDS DE GARANTIE DES TITRES HYPOTHÉCAIRES

Le Fonds de garantie des titres hypothécaires (FGTH) est un fonds distinct. Les opérations financières relatives aux titres hypothécaires comprennent les recettes tirées des droits de garantie et de demande ainsi que les frais d'exploitation. En 1996, le Fonds a réalisé un bénéfice net de 6,4 millions de dollars, comparativement aux 6,9 millions prévus.

CAISSE DE GARANTIE DES LOYERS

En 1995, la SCHL s'est départie du dernier ensemble de logements locatifs rattaché à la Caisse de garantie des loyers. Cette caisse avait un excédent de 12,9 millions de dollars, qui a été viré au gouvernement du Canada en juillet 1996.

COMPTE DU MINISTRE

Les dépenses en subventions, contributions et subsides (frais d'administration et d'application compris) se sont élevées à 1 944,6 millions de dollars, ce qui représente 99,3 p. 100 du chiffre prévu. En 1995, ces dépenses avaient atteint 2 001,9 millions.

Les dépenses ont été inférieures aux prévisions par suite de la contribution de la SCHL à la réduction du déficit, conformément à l'Examen des programmes, et de la constitution d'une provision relative aux intérêts et à l'inflation afin de couvrir de futures augmentations des coûts. Cette réduction des dépenses découle de mesures axées sur l'efficience, notamment l'obtention de taux d'intérêt plus faibles grâce aux prêts directs, le refinancement des prêts à l'égard de logements publics ainsi que les gains d'efficience réalisés dans le domaine de la gestion et de l'exploitation du parc immobilier.

En 1996, la SCHL a mis en oeuvre [illegible] à court terme liées à l'habitation, dans le cadre des efforts du gouvernement visant à créer des emplois. Ces initiatives, qui se traduiront également par une amélioration sensible des conditions de logement des Canadiens démunis, [illegible] des économies réalisées par la SCHL et coûtent approximativement 105 millions de dollars. Il s'agit du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), du Programme de réparations d'urgence (PRU), du programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA), de l'Initiative de logement en régions éloignées et du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Au cours de la deuxième phase de l'Examen des programmes, le budget fédéral du 6 mars 1996 a imposé des réductions de dépenses à l'ensemble de l'administration publique et il contenait des mesures précises s'appliquant à la SCHL.

Durant l'exercice 1997-1998, la SCHL devra contribuer à la réduction du déficit du gouvernement fédéral dans une proportion de 78 millions de dollars. En 1998-1999, la contribution de la Société atteindra 102,8 millions.

COMPTE D'ENTREPRISE

RÉSULTATS DU COMPTE D'ENTREPRISE

En 1996, le compte d'entreprise a enregistré une perte nette de 6,6 millions de dollars, comparativement à un profit net prévu de 1,8 million. Cet écart découle principalement d'une perte de 5,2 millions de dollars sur les biens immobiliers, un chiffre beaucoup plus élevé que prévu. Cette perte a été atténuée quelque peu par la marge sur les opérations de financement, qui dépasse les prévisions de 4,4 millions de dollars, et par des frais d'exploitation inférieurs de 7,2 millions au chiffre prévu.

L'écart par rapport au profit net prévu sur les biens immobiliers est attribuable à des ventes de terrains qui devaient avoir lieu, mais qui ne se sont pas concrétisées, et à la réévaluation de certaines propriétés situées dans des marchés déprimés de l'Ontario et du Québec.

La marge sur les opérations de financement a légèrement dépassé les prévisions, principalement parce que les taux d'intérêt ont été plus faibles que prévu. En 1991, le gouvernement du Canada a transféré à la SCHL la responsabilité du risque de taux d'intérêt lié aux prêts financés par des emprunts auprès du gouvernement du Canada. Depuis 1993, la réduction cumulative des intérêts créditeurs découlant de ces négociations s'élève à 90 millions de dollars. La Société poursuit ses discussions sur cette importante question du risque de taux d'intérêt avec le gouvernement du Canada.

Par suite de la création du Programme de prêt direct de la SCHL, le portefeuille des prêts et des investissements s'est accru d'un peu plus de 2 milliards de dollars en 1996. La Société a emprunté sur le marché des capitaux les sommes requises par ses prêts directs grâce à la vente d'obligations à moyen terme assorties d'un taux d'intérêt dépassant d'environ 4 points de base en moyenne (en 1996) celui des obligations du Canada à échéance similaire.

D'ici à l'année 2001, la SCHL prévoit refinancer des créances de logement social totalisant 12,4 milliards de dollars, détenues à l'origine par le secteur privé. Les prêts directs ne sont pas remboursables par anticipation, et chaque bloc de créances est entièrement financé par des emprunts en dollars canadiens ou en devises étrangères converties en dollars canadiens, assortis d'un taux fixe et d'échéances concordantes. Des swaps de taux d'intérêt et des swaps de devises sont utilisés pour compenser les écarts entre les flux de trésorerie relatifs à l'actif et au passif, pour réduire à presque rien le risque de taux d'intérêt et pour éliminer tout risque de change.

Commentaires et analyse de la direction — situation financière et résultats d'exploitation

Comptabilité de la société

La SCHL tient des livres comptables distincts pour chacune de ses trois sphères de responsabilité.

Compte d'entreprise

Ce compte regroupe les activités suivantes de la Société : les prêts et autres investissements faits en vertu de diverses dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, l'aménagement et la vente de biens fonciers, les services fournis dans des domaines se rattachant à l'habitation. Les capitaux proviennent d'emprunts auprès du gouvernement du Canada et sur le marché des capitaux

Compte du ministre

La Société administre des programmes de logement en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, utilisant à cette fin les crédits qui lui sont attribués annuellement par le Parlement. Elle est remboursée des subventions et des pertes se rapportant à ces programmes ainsi que des frais d'exploitation qu'elle supporte.

Fonds et caisse d'assurance et de garantie

La Société gère les fonds et caisse d'assurance et de garantie en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires garantit le principal et les intérêts dus aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés.



La Société a adopté une nouvelle approche du perfectionnement des cadres, fondée sur l'évaluation individuelle par rapport à un profil de compétences en leadership qui établit les principales compétences que devraient posséder ses gestionnaires. L'utilisation accrue de cette approche pour la gestion des ressources humaines permettra à la SCHL de s'assurer que son personnel possède les compétences nécessaires pour répondre à ses besoins actuels et futurs.

Pour s'adapter à l'évolution de la conjoncture commerciale, la Société a commencé à élaborer un système de planification des ressources humaines. Ce système facilitera l'intégration des procédés de gestion des ressources humaines et des carrières dans ceux de la planification commerciale.



GESTION DE LA DIVERSITÉ

La Société a pris des mesures pour mieux intégrer la gestion de la diversité dans ses activités commerciales et pour créer un milieu plus représentatif de la population. Ces changements l'aideront à atteindre ses objectifs d'équité en matière d'emploi.

Pour permettre aux employés de concilier leur vie professionnelle, familiale et personnelle, la SCHL a mis en oeuvre dans l'ensemble de l'organisation deux nouvelles formules de travail non traditionnelles : le télétravail et la semaine de travail comprimée. Elle a également approuvé deux nouveaux programmes : le congé avec étalement du revenu et le congé de transition à la retraite.

Enfin, la Société a entrepris, cette année, un examen en profondeur de son système global de rémunération, qui comprend la classification, la rémunération, la gestion du rendement, les avantages sociaux et le régime de retraite. Elle veut ainsi s'assurer que ce système correspond à sa nouvelle culture, à ses nouvelles valeurs et à ses nouvelles orientations.

SOUTIEN ORGANISATIONNEL — EFFICACITÉ DE LA GESTION

OBJECTIFS DE LA SCHL

PRINCIPALES STRATÉGIES

La capacité de la SCHL à s'adapter au changement et à gérer ses ressources humaines de la manière la plus efficiente possible dépend, en partie, de son aptitude à se constituer une main-d'oeuvre compétente et souple et à créer un milieu de travail sain, où les employés sont motivés et productifs.

La Société se montre toujours déterminée à respecter les autres critères établis par le gouvernement. Afin de procéder aux compressions de personnel découlant des réductions imposées par le budget fédéral, elle a continué à mettre en oeuvre les mesures de réorganisation de l'effectif adoptées en 1995.

GESTION DE LA TRANSITION

En 1996, la SCHL a créé une Équipe de la transition pour l'aider à se renouveler. Après consultation du personnel, des clients et des partenaires de la Société, l'Équipe de la transition a élaboré une vision, une mission et une série de valeurs nouvelles dont la Société s'inspirera afin de devenir davantage axée sur la clientèle, plus rentable, mieux adaptée et plus dynamique, comme l'exige son nouveau mandat.

GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

Pour les besoins de la restructuration qu'implique son nouveau mandat, la SCHL a élaboré, en 1996, un ensemble complet de mesures de réorganisation de l'effectif visant à faciliter les compressions de personnel. Les nouvelles mesures comprennent des indemnités de départ et de retraite anticipée, un programme d'autodésignation pour le départ ainsi que des services accrus de soutien à la transition pour aider les employés touchés à se placer ailleurs.

Pour préparer ses cadres supérieurs à mettre en oeuvre ses nouvelles orientations, la SCHL leur a donné des cours de formation sur le leadership dans une organisation qui se restructure ou qui réduit son personnel. Parallèlement, elle a mis sur pied des cours sur la gestion du changement et de la transition à l'intention de tous les employés.

PARTENARIATS ENTRE LES SECTEURS PUBLIC ET PRIVÉ

PARTENARIATS EFFICACES

Lors de foires commerciales, de conférences, de séminaires à l'intention des prêteurs et de réunions, le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation de la SCHL fait connaître les avantages du partenariat pour la production de logements abordables. En tant que catalyseur, instigateur et source de conseils judicieux, le Centre favorise la création de partenariats entre les secteurs public et privé et sort des sentiers battus pour faciliter la construction de logements abordables, sans avoir recours à des subventions continues de l'État. Le Centre préconise des mécanismes de financement et des modes d'occupation novateurs, notamment la location viagère et les coopératives d'habitation à capitalisation.

En 1996, des directives et des conseils relatifs à la planification et à la réalisation de projets ainsi qu'aux possibilités de partenariats ont été fournis à des groupes communautaires, à d'autres paliers de gouvernement, à des promoteurs et au secteur financier, partout au Canada. De plus, des fonds pour la préparation de projets ont été accordés à 52 groupes sans but lucratif afin de les aider à élaborer des propositions de financement. Au total, 36 propositions de partenariat public-privé ont bénéficié de l'assurance prêt hypothécaire LNH, ce qui a donné lieu à la construction de 1 856 logements abordables, pour lesquels il n'est pas nécessaire de verser une subvention continue.

SOLUTIONS MAISON

Dans le cadre de l'Initiative nationale de démonstration de responsabilisation, mise en oeuvre en 1995 pour une période de deux ans, des organismes communautaires ont obtenu des fonds pour leur permettre de trouver des solutions locales aux problèmes de logement. La Société a demandé à l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) de coordonner cette initiative. À la suite d'un appel de propositions lancé en 1996, 71 projets ont été soumis. Treize groupes ont été invités à mettre en application des idées concernant l'autoconstruction dans le cadre de projets de démonstration. Ces projets proposent de nouvelles options en vue de la production de logements abordables, notamment de nouveaux modes d'occupation, de nouveaux mécanismes de financement et de nouvelles méthodes de gestion. Des rapports seront publiés en 1997.

OBJECTIF DE LA SCHL

Accroître les choix de logements abordables sans avoir recours à l'aide de l'État.

PRINCIPALE STRATÉGIE

Continuer à mener des activités de commercialisation et de communication ciblées afin de susciter un intérêt accru de la part des groupes communautaires.



OBJECTIF DE LA SCHL

PRINCIPALES STRATÉGIES

RÔLE DE LA SCHL SUR LE PLAN INTERNATIONAL

DÉFENSE DES INTÉRÊTS CANADIENS SUR LA SCÈNE INTERNATIONALE

En 1996, le gouvernement fédéral a confié à la SCHL la tâche de promouvoir l'exportation du savoir-faire, des produits et des services canadiens dans le domaine de l'habitation, tout en l'autorisant à vendre ses propres produits et services. Ces changements visent à créer des emplois au Canada, dans le secteur de l'habitation.

La SCHL a acquiescé à la demande du secteur de l'habitation et elle a mis en place un guichet unique : un service téléphonique sans frais destiné aux exportateurs canadiens. Pour donner suite aux priorités établies par ce secteur, elle a également entrepris une recherche approfondie sur les débouchés existant dans le monde entier. Les résultats de cette étude seront publiés en 1997. La Société a aussi créé le Système d'information sur les exportateurs du secteur canadien de l'habitation (SISE), une base de données complète sur les exportateurs canadiens actuels et éventuels dans ce secteur.

ACCROISSEMENT DES DÉBOUCHÉS EXTÉRIEURS

En 1996, la SCHL a reçu plus de 30 délégations étrangères intéressées par le système canadien du logement. Pour favoriser l'exportation du savoir-faire et des produits et services canadiens dans le domaine de l'habitation, la Société a dirigé d'importantes missions commerciales en Chine, en Corée et au Chili et elle a participé à des missions en Allemagne et en Pologne. La Société a contribué à la formation de fonctionnaires de la Corée, de la Chine, du Mali et de la république de Trinité-et-Tobago afin d'aider ces pays à mettre sur pied leur propre système de financement de l'habitation.

La Société a participé à des sommets économiques intergouvernementaux avec des représentants de la Russie et de l'Ukraine. Organisées en association avec le secteur privé, ces rencontres de haut niveau ont permis d'établir des relations entre États et de repérer des possibilités de coentreprises. Les travaux découlant du protocole d'entente Canada-Russie ont progressé, et le comité directeur mixte s'est réuni. De tels efforts bilatéraux, combinés aux recherches en cours portant sur les codes et les normes, permettent d'accroître les débouchés extérieurs pour le secteur canadien de l'habitation.

La SCHL s'est associée au Conference Board du Canada pour diffuser des informations touchant à l'habitation et pour vendre des données tirées des enquêtes et des rapports d'analyse de marché de la SCHL, par l'entremise du Service en direct - Marchés du logement canadiens (SD-MLoC), accessible sur Internet.

COMMERCIALISATION ET COMMUNICATIONS

ANALYSE DE MARCHÉ

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL contribue à la prise de décisions judicieuses sur les marchés de l'habitation du Canada en fournissant des informations, des analyses et des prévisions à jour et exactes, par l'entremise de ses publications, de ses communiqués et de ses exposés.

En 1996, la SCHL a organisé une série de conférences sur les perspectives du marché de l'habitation dans 17 villes du Canada. Ces conférences payantes ont attiré un nombre considérable de participants, et cette nouvelle méthode de diffusion de l'information a connu un succès retentissant.

NOUVEAUX PRODUITS

La Société est en train de mettre au point une série de nouveaux produits locaux qui seront vendus par abonnement. Parmi ceux-ci, mentionnons la publication intitulée *Perspectives du marché de l'habitation*, qui présente des prévisions concernant 27 agglomérations canadiennes, et un document expédié par télécopieur, portant sur les enquêtes sur les logements locatifs effectuées dans plus de 150 centres urbains du pays. La série sera lancée en 1997.

La SCHL a également conçu le bulletin mensuel *Tendances logement*, qui fait état des tendances et des analyses relatives au marché de l'habitation. Facile à lire, ce bulletin a été envoyé par télécopieur à quelques abonnés en 1996, à titre de projet pilote. En 1997, il sera expédié de la même manière à tous les abonnés des publications nationales.



SUJETS DE RECHERCHE PRIORITAIRES

NOUVELLES SOLUTIONS EN MATIÈRE D'HABITATION

Plusieurs initiatives de la SCHL ont encouragé l'élaboration de solutions novatrices visant à relever les défis propres au domaine [illegible]. L'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) et l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) ont entrepris, de concert avec la SCHL et le ministère des Ressources naturelles du Canada, six projets de rénovation visant à démontrer comment on peut appliquer les principes de la maison saine et de l'amélioration éconergétique à la rénovation. En association avec la Société d'habitation du Yukon, la SCHL a construit, à [illegible], trois logements novateurs ayant des fondations et des installations de chauffage et de ventilation tout à fait adaptées au climat nordique.

PROLONGATION DU PROGRAMME ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS (ACT)

Après avoir fait l'objet d'une évaluation approfondie, le programme ACT a été prolongé pour une période de trois ans. Grâce à ce programme, des réformes réglementaires permettant d'abaisser le coût des logements et d'accroître les choix dans ce domaine ont été mises en oeuvre dans des collectivités situées dans diverses régions du pays.

ÉCHANGE DE SOLUTIONS

Tout au long de l'année, la SCHL a fourni des renseignements essentiels à un vaste public. Visites, publications, site Internet, expositions dans des musées, articles ou reportages dans les médias, voilà quelques-uns des moyens par lesquels la SCHL a informé les Canadiens sur des sujets comme les avantages de la maison saine et les innovations technologiques se rapportant aux immeubles de grande hauteur. Dans le cadre de séminaires et d'exposés organisés à l'intention des membres du secteur de l'habitation et des consommateurs, la SCHL a présenté les résultats d'études sur l'acoustique, la pénétration de la pluie, les installations de chauffage et de ventilation ainsi que la qualité de l'air intérieur, faisant ainsi connaître des méthodes novatrices de construction et de rénovation

Le Concours de conception Bâti-Flex a encouragé la conception d'habitations que l'on peut transformer facilement et à prix abordable en fonction des besoins. Tous les Canadiens peuvent tirer profit des avantages que procurent de telles maisons, particulièrement les aînés et les personnes handicapées. Les modèles primés seront présentés au public en 1997.

La SCHL veille à ce que les Canadiens soient bien logés en favorisant l'innovation en matière d'habitation, de concert avec les ministères et organismes du gouvernement fédéral, les provinces et les territoires, le secteur de l'habitation, les groupes sans but lucratif et les collectivités.

RECHERCHE DANS LE DOMAINE DE L'HABITATION — INCITATION À L'INNOVATION

Sur le plan de la recherche et de la diffusion d'informations touchant à l'habitation, la SCHL s'efforce d'améliorer les dimensions technique, économique, environnementale et sociale de l'habitat. De concert avec le Comité national de recherche sur le logement et avec de nombreux partenaires des secteurs public et privé, elle détermine les sujets prioritaires et veille à ce que les résultats des recherches soient largement diffusés.

RÉSOLUTION DE PROBLÈMES CRUCIAUX

Cette année, la Société a mené des recherches novatrices visant à recueillir des données sur les sans-abri. Elle a aussi effectué deux études importantes — les premières du genre au pays — portant sur les conditions de logement et de vie des Autochtones du Canada. La Société a collaboré avec des groupes autochtones à l'élaboration de matériel de formation destiné aux constructeurs et aux gestionnaires d'ensembles d'habitation, afin de les aider à relever les défis auxquels doivent faire face les communautés autochtones en ce qui a trait aux logements situés dans les réserves. Elle a également produit une série de publications visant à fournir aux urbanistes, aux administrateurs municipaux et aux constructeurs des solutions pratiques en matière de développement durable. De concert avec le secteur de l'habitation et avec le gouvernement, la SCHL a en outre effectué des essais, des simulations et des recherches ayant trait à la construction de tours d'habitation au Canada.

OBJECTIF DE LA SCHL

En temps opportun, mener et promouvoir des activités de recherche et de diffusion de l'information efficaces et pertinentes pour les clients.

PRINCIPALES STRATÉGIES

Mettre l'accent sur les sujets prioritaires, comme le fonctionnement efficace du marché, les besoins des groupes spéciaux, notamment les aînés, les Autochtones et les personnes handicapées, la compétitivité et la capacité d'innover du secteur canadien de l'habitation ainsi que l'accès à des logements de qualité.

Élaborer et diffuser des produits d'information conçus pour un vaste public, faire connaître les résultats d'études et encourager l'adoption de solutions novatrices dans les domaines de l'habitation et de l'urbanisme.

La SCHL est un chef de file dans la promotion du développement durable. En 1996, la maison saine de Toronto a ouvert ses portes au public. Cinq grands organismes publics et plus de 80 entreprises privées ont parrainé la construction de cette maison qui n'est pas raccordée aux réseaux municipaux d'électricité, d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées.

OBJECTIF DE LA SCHL

PRINCIPALE STRATÉGIE

GESTION FONCIÈRE

EXAMEN DE LA GESTION FONCIÈRE

Durant les années 70, la SCHL a commencé à offrir des services de gestion foncière dans le but de contribuer à l'aménagement de collectivités bien planifiées tout en maximisant ses profits. Certains des terrains aménagés étaient la propriété de la SCHL, et d'autres étaient des terrains excédentaires appartenant à des ministères du

Au fil des années, la SCHL a aménagé de nouvelles collectivités sur ses propres terrains, en association avec les provinces, et sur des terrains fédéraux excédentaires, contre rémunération. En 1995, le gouvernement fédéral a confié à la Société immobilière du Canada la tâche de vendre

taires. En 1996, la SCHL a conclu une entente avec la Société immobilière du Canada en vertu de laquelle elle continuera de gérer trois projets d'aménagement, contre rémunération, et fera rapport à cette dernière plutôt qu'au Conseil du Trésor. La SCHL est en train d'examiner ses activités d'aménagement foncier pour déterminer quels projets rentables elle achèvera et quelles options elle proposera en vue de l'aliénation des autres. À la fin de 1996, la Société s'occupait de la gestion de 1 822 hectares de terrain.

PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES APPARTENANT À LA SCHL

Les propriétés immobilières appartenant à la Société (PIAS) ont été acquises à la suite de manquements aux conditions de prêts non assurés et en vertu d'anciens programmes de logement relevant de la LNH. En 1996, la SCHL a vendu 253 logements PIAS, comparativement à un chiffre prévu de 177. Les négociations entourant la vente de certains des autres ensembles plus importants n'ont pas abouti.

ADMINISTRATION DE L'ACTIF ET SERVICES À DES TIERS

Avec un actif de plus de 14 milliards de dollars (y compris les biens fonciers), la SCHL est un important administrateur de créances hypothécaires et de prêts. Les gains réalisés par la Société proviennent de la marge sur les opérations de financement et de l'aliénation de biens-fonds. De plus, la Société offre des services aux ministères et aux organismes du gouvernement, facturés au prix coûtant majoré. Les activités effectuées contre rémunération comprennent l'aménagement de terrains excédentaires, l'inspection et l'évaluation ainsi que l'administration des créances hypothécaires.

PRÊTS ET ADMINISTRATION DES CRÉANCES

La SCHL administre son propre portefeuille de créances hypothécaires, particulièrement les prêts directs consentis à des ensembles de logements sociaux, ainsi que d'autres créances hypothécaires, pour le compte d'investisseurs avec lesquels elle a conclu des ententes.

Le portefeuille des créances hypothécaires de la SCHL, à l'exception de celles qui ont été acquises récemment par l'entremise du Programme de prêt direct, s'amenuise depuis la fin des années 70. Comme les créances les plus anciennes diminuent et vieillissent, la marge bénéficiaire, qui couvre les frais d'administration et constitue une part des revenus de la Société, rétrécit.



OBJECTIF DE LA SCHL

PRINCIPALES STRATÉGIES

GESTION DU PORTEFEUILLE

OPTIMISATION DES RESSOURCES ACTUELLES

En 1996, les efforts de la SCHL touchant la rationalisation et l'harmonisation ont été axés sur les négociations tenues avec les provinces et les territoires au sujet du transfert de responsabilités de gestion. Par ailleurs, la Société a procédé à la mise en place d'une méthode simplifiée de traitement des demandes d'indemnité, à l'élimination des données sur chaque ensemble et à l'harmonisation des budgets.

La SCHL a continué de saisir des occasions d'améliorer la gestion du parc de logements sociaux. Par exemple, elle a introduit des mesures visant à évaluer la situation des ensembles d'habitation et la probabilité qu'ils éprouvent des difficultés. Ces occasions ont été découvertes dans le cadre de l'examen d'assurance de la qualité amorcé en 1995.

Grâce à son Programme de prêt direct, lancé en 1993, la Société a continué de fournir un financement à faible coût. En 1996, 2 088 prêts ont été approuvés, pour une somme totale de 2 079,4 millions de dollars, constituée aussi bien de nouveaux engagements que de renouvellements. Le Programme de prêt direct permet à la SCHL de prêter à un taux d'équilibre à des ensembles de logements sans but lucratif, à des coopératives d'habitation ainsi qu'à des ensembles de logements publics financés par les provinces ou le secteur privé, réduisant ainsi le coût de l'aide fédérale au logement social.

GESTION DU PORTEFEUILLE DE LA SCHL CATÉGORIE	NOMBRE DE LOGEMENTS ADMINISTRÉS PAR LA SCHL	NOMBRE DE LOGEMENTS ADMINISTRÉS PAR LES PROVINCES ET LES TERRITOIRES	TOTAL
LOGEMENT SOCIAL			
Logement public	1 075	204 401	205 476
Supplément au loyer	1 061	46 363	47 424
Logement sans but lucratif	59 992	107 856	167 848
Logement locatif économique	105 956	0	105 956
Logement coopératif	38 865	5 459	44 324
Logement dans les réserves	18 022	0	18 022
Logement pour les Autochtones urbains	9 437	1 232	10 669
Logement pour les ruraux et les Autochtones	8 476	14 913	23 389
AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS LOCATIFS	13 667	5 117	18 784
LOGEMENT DU MARCHÉ			
Coopératives d'habitation fédérales	14 695	0	14 695
TOTAL	271 246	385 341	656 587

La nouvelle Initiative de logement dans les réserves en régions éloignées de la SCHL a permis de construire plus de 310 habitations. Grâce à cette initiative, d'une durée de un an, les coûts de construction sont financés par des subventions en immobilisations, et les bandes indiennes participent à sa mise en application ainsi qu'à toutes les étapes de la planification, de la construction et de la gestion des bâtiments. En outre, les Premières nations ont pu optimiser le rendement des fonds reçus en investissant leur temps et leurs compétences dans la construction des maisons.

LOGEMENT DES AUTOCHTONES

MODIFICATION DE LA POLITIQUE FÉDÉRALE DU LOGEMENT DANS LES RÉSERVES

Le gouvernement fédéral a annoncé des changements à sa politique du logement dans les réserves, notamment l'approbation des modifications apportées au programme de logement sans but lucratif actuel. Selon la nouvelle politique, les Premières nations recevront des subventions couvrant la totalité de l'écart entre les coûts et les revenus d'un ensemble d'habitation, ce qui leur permettra d'aider les ménages à faible revenu. Durant la seconde moitié de l'année, la SCHL a rencontré des délégations des Premières nations afin de leur expliquer les implications de la nouvelle politique et de discuter de la conception des programmes.

RENFORCEMENT DU RÔLE DES AUTOCHTONES DANS L'ADMINISTRATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT

En 1996, la SCHL a pris d'importantes mesures en vue d'intensifier la participation des Autochtones à l'administration des programmes de logement. Elle a notamment élargi la portée de certains accords et mis sur pied des programmes de formation.

La SCHL a signé et mis en oeuvre 13 nouveaux contrats de gestion immobilière relatifs aux logements pour les ruraux et les Autochtones (LRA), dans le but de renforcer le rôle des Autochtones hors réserve dans la gestion de ces logements. Vingt-six ententes sont actuellement en vigueur dans six provinces. Les groupes chargés de la gestion immobilière des LRA administrent environ 90 p. 100 du parc de logements destinés aux ruraux et aux Autochtones dans ces provinces.

La Société a aussi entrepris la mise en application d'accords de droits fonciers. Résultat : 26 anciens logements LRA ont été transférés aux Premières nations en Saskatchewan, et des transferts semblables font l'objet de discussions avec d'autres bandes du Manitoba.

En février 1996, la SCHL a signé une première convention d'agence dans le cadre du Projet pilote SCHL / Sociétés de financement des Autochtones. Le projet aidera les groupes autochtones à acquérir une expertise dans le domaine du financement de l'habitation en leur permettant de financer ou de refinancer, par l'entremise du Programme de prêt direct de la SCHL, des ensembles de logements sociaux subventionnés destinés aux Autochtones vivant en milieu urbain ou dans les réserves.

OBJECTIFS DE LA SCHL

Tenter de faire approuver une nouvelle orientation en matière de logement pour les Autochtones vivant dans les réserves.

Renforcer la participation des Autochtones (à l'intérieur et à l'extérieur des réserves) à la planification, à l'application et à l'administration des programmes de logement.

PRINCIPALES STRATÉGIES

Élaborer des propositions touchant le logement des Autochtones dans les réserves.

Continuer d'aider les Autochtones (à l'intérieur et à l'extérieur des réserves) à acquérir leur autonomie en matière de logement et à faire en sorte que les collectivités exercent un pouvoir accru dans ce domaine.

Examiner de nouvelles façons de financer le logement des Autochtones dans les réserves.

Élargir les ententes conclues avec les organismes d'habitation autochtones, aux fins de la gestion du parc de logements pour les ruraux et les Autochtones, et participer à la mise en oeuvre d'accords de droits fonciers.

réfection des locaux d'habitation pour locataires à faible revenu. Le gouvernement a aussi alloué des fonds au Programme de réparations d'urgence (PRU), qui finance les réparations urgentes effectuées dans des logements situés en régions rurales. Des crédits totaux de 35 millions de dollars ont été approuvés aux fins du PAREL et du PRU, ce qui a permis de rénover plus de 7 700 logements.

Le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement a permis de construire et de rénover des installations destinées aux victimes de violence familiale. Une somme d'environ cinq millions de dollars a servi à financer le coût en immobilisations des travaux requis pour rendre les maisons existantes conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité ainsi que pour répondre aux besoins particuliers des enfants, des personnes handicapées et des aînés.

En 1996, le programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA) de la SCHL, appliqué à titre de projet de démonstration de 1992 à 1994, a aidé 1 722 personnes âgées à faible revenu à effectuer des adaptations mineures dans leur logement.

La SCHL a lancé l'Initiative de logement en régions éloignées, destinée aux ménages à faible revenu qui habitent de petites collectivités isolées. Des subventions sont accordées pour la construction des maisons, et les ménages bénéficiaires fournissent gratuitement la main-d'oeuvre. Cette initiative a permis la construction de plus de 270 habitations.



APPLICATION DES PROGRAMMES ET INITIATIVES SPÉCIALES

AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE LOGEMENT

En 1996, le gouvernement fédéral a annoncé des initiatives stratégiques destinées aux personnes qui en ont le plus besoin, à savoir les familles à faible revenu, les Autochtones, les habitants de collectivités éloignées, les aînés, les enfants, les jeunes et les victimes de violence familiale. En plus d'améliorer les conditions de logement de ces groupes, ces initiatives ont créé environ 2 300 emplois à l'échelle du pays.

Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), qui devait prendre fin le 1er janvier 1996, a été prolongé jusqu'au 31 mars 1997. Ce programme aide les propriétaires-occupants à faible revenu à rendre leur logement conforme aux normes de salubrité et de sécurité, et les personnes handicapées, à rendre leur logement accessible. De plus, les volets locatif et maisons de chambres du PAREL contribuent à la

OBJECTIF DE LA SCHL

Soutenir le logement social par la conclusion de nouvelles ententes de partenariat avec les provinces, les territoires, les organisations privées sans but lucratif et les groupes de parrainage.

PRINCIPALE STRATÉGIE

Examiner la possibilité de mettre en oeuvre de nouveaux programmes et de conclure de nouvelles ententes de partenariat.

APPLICATION DES PROGRAMMES	NOMBRE DE LOGEMENTS		
	1996[1]		1995
	CHIFFRES RÉELS	CHIFFRES PRÉVUS	CHIFFRES RÉELS
PROGRAMMES DE SUBVENTIONS			
Logement sans but lucratif dans les réserves	1 324	899	1 100
PROGRAMMES DE RÉPARATIONS			
Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)			
Propriétaires-occupants	3 601	4 783	7 241
Propriétaires-occupants handicapés	650	862	1 308
Logements locatifs et maisons de chambres	2 090	3 669	4 983
Réserves	773	576	842
Programme de réparations d'urgence	599	857	953
LOGEMENT EN RÉGIONS ÉLOIGNÉES			
À l'extérieur des réserves	272	238	–
Dans les réserves	310	254	–
Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA)	1 722	3 221	–
Amélioration des maisons d'hébergement [2]	2626	1 721	–
TOTAL	13 967	17 080	16 427

(1) Les chiffres relatifs au PAREL dans les réserves et au Programme de logement sans but lucratif dans les réserves se rapportent à l'année civile 1996, tandis que les chiffres réels relatifs aux autres catégories représentent le nombre de logements ayant fait l'objet d'un engagement au 31 décembre 1996, par rapport aux prévisions pour l'exercice 1996-1997.

(2) Au début de 1996, 1488 lits additionnels ont fait l'objet d'un engagement en vertu du budget pour l'exercice 1995-1996.

APPLICATION DES PROGRAMMES ET GESTION DU PORTEFEUILLE — AIDER LES MÉNAGES DANS LE BESOIN À SE LOGER

Les programmes de logement social de la SCHL sont destinés aux groupes de la population qui ont le plus besoin d'aide, à savoir les personnes handicapées, les victimes de violence familiale, les ménages à faible revenu, les personnes âgées et les Autochtones.

Unilatéralement ou en collaboration avec les provinces et les territoires, la SCHL subventionne plus de 655 000 logements sociaux pour le compte du gouvernement fédéral. Ce parc immobilier est géré par des ententes administratives et des accords de financement à long terme conclus entre la SCHL et les provinces et les territoires, d'une part, et entre la SCHL et les organismes d'habitation locaux, d'autre part.

ACTUALISER LE RÔLE DU FÉDÉRAL DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT SOCIAL

Dans le cadre d'une initiative globale du gouvernement visant à «repenser le rôle de l'État», les provinces et les territoires se sont vu offrir la possibilité de prendre en charge la gestion des ressources que le fédéral consacre actuellement au logement social, exception faite des programmes de logement pour les Autochtones vivant dans les réserves. En vertu de ces nouvelles ententes, le gouvernement fédéral continuera de s'acquitter de ses obligations [illegible] liées au logement social. Les provinces et les territoires jouiront d'une marge de manoeuvre accrue dans la gestion de ces ressources, mais ils devront respecter des principes nationaux et un cadre de responsabilités garantissant que les subventions du fédéral seront consacrées au logement et canalisées vers les ménages à faible revenu.

Dans le but de réduire les chevauchements et de simplifier les ententes administratives existantes dans le domaine du logement social, la SCHL a entrepris, en 1996, des négociations en vue de transférer aux provinces et aux territoires la gestion des ressources fédérales actuelles.

Une fois adoptées, ces nouvelles orientations procureront d'importants avantages aux provinces, aux territoires, aux occupants des logements sociaux et à l'ensemble des contribuables canadiens. Les ententes administratives dans le domaine du logement social seront simplifiées, ce qui préparera le terrain à la mise en place d'un guichet unique pour les clients et favorisera un meilleur usage des fonds publics.

OBJECTIF DE LA SCHL

[illegible]

PRINCIPALE STRATÉGIE

[illegible]

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

MODIFICATION DU PROGRAMME DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

Les titres hypothécaires de la SCHL, émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, représentent un placement sûr dans des blocs de prêts hypothécaires résidentiels assurés par la SCHL. Cette dernière garantit le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de titres. Afin d'assurer la qualité et l'efficacité de ses produits et services reliés aux titres hypothécaires, la Société prend régulièrement en compte les changements que proposent les intervenants concernés.

Cette année, la SCHL a pris connaissance de plusieurs recommandations formulées au terme d'une analyse stratégique du Programme des titres hypothécaires LNH, effectuée par une équipe formée de représentants de la Société, d'investisseurs, d'émetteurs, de courtiers en valeurs mobilières et de membres du secteur de l'habitation. Certaines de ces recommandations, qu'on est en train de mettre au point, portent sur la création de blocs à plusieurs émetteurs et sur l'utilisation des prêts hypothécaires ordinaires. Ces deux solutions permettront d'accroître les fonds disponibles sur le marché hypothécaire et de rendre ce dernier plus efficient et plus compétitif.

Également en 1996, la SCHL a mis en place des procédures administratives simplifiées permettant de réduire les frais supportés par les émetteurs de titres hypothécaires LNH.

STABILITÉ DES ÉMISSIONS

La valeur des titres émis est montée à 1,72 milliard de dollars en 1996, ce qui est supérieur au 1,56 milliard de 1995, mais inférieur au chiffre prévu de 3,2 milliards. Ce résultat est attribuable au faible écart de taux d'intérêt qui existe toujours entre les obligations du Canada à échéance identique (sur lesquelles le rendement des titres hypothécaires est fondé) et les taux hypothécaires. Dans ces conditions, la titrisation n'est généralement pas rentable pour les émetteurs. L'existence d'autres sources de fonds plus liquides a par ailleurs limité le recours aux titres hypothécaires en 1996.

LIQUIDATION DE LA CAISSE DE GARANTIE DES LOYERS

La SCHL a liquidé la Caisse de garantie des loyers en 1996, après avoir vendu le dernier ensemble d'habitation à y être encore rattaché. Ce programme garantissait le revenu que des investisseurs privés tiraient d'ensembles de logements locatifs à loyer modéré. La SCHL n'a pas accordé de nouvelle garantie depuis 1954.

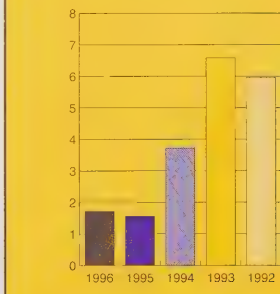
OBJECTIF DE LA SCHL

Contribuer à la liquidité des titres hypothécaires LNH et au développement d'un marché hypothécaire secondaire équilibré, afin de favoriser des taux hypothécaires bas et des prêts de longue durée.

PRINCIPALE STRATÉGIE

Mettre en oeuvre les recommandations formulées par une équipe de représentants du secteur du crédit hypothécaire, fondées sur l'analyse stratégique du Programme des titres hypothécaires LNH effectuée récemment.

VALEUR DES TITRES HYPOTHÉCAIRES ÉMIS (G$)



La souplesse et l'efficience accrues de l'assurance prêt hypothécaire sont parmi les nombreux résultats qu'obtient la SCHL par ses consultations auprès des prêteurs agréés et des autres intervenants ainsi que par ses recherches continuelles sur les besoins des acheteurs de logements au Canada.

QUALITÉ DU SERVICE : DES PRÊTEURS SATISFAITS

Lors de l'enquête annuelle de la SCHL sur la satisfaction des prêteurs agréés, les clients ont cité la faculté d'adaptation et la grande qualité du service, notamment le traitement des demandes le jour même, parmi les réussites de longue date de la SCHL au chapitre de l'assurance prêt hypothécaire. L'efficacité du service compte toujours parmi les principales attentes des clients à l'endroit de la SCHL. En 1996, 90 p. 100 des demandes d'assurance prêt hypothécaire ont été traitées en un jour ou moins. D'autres prêteurs agréés commencent à utiliser le système **emili**, et la SCHL prévoit continuer d'améliorer ses procédés déjà excellents dans le domaine de l'assurance hypothécaire.



MÉCANISMES DE FINANCEMENT ADAPTÉS AUX BESOINS DES CLIENTS

Toujours soucieuse de suivre l'évolution des besoins de ses clients, la SCHL a mis au point de nouveaux mécanismes de financement hypothécaire en 1996. Grâce à l'assurance prêt hypothécaire transférable, les propriétaires-occupants ayant déjà un prêt assuré en vertu de la LNH peuvent, sous certaines conditions, appliquer la prime d'assurance antérieure à l'achat d'une nouvelle propriété. En outre, la SCHL a modifié ses règles de souscription en fonction des changements demandés par les prêteurs agréés à l'égard de la méthode de perception des droits d'assurance. Ainsi, les prêteurs qui paient en un même versement la prime et les droits peuvent maintenant réduire leurs frais associés à l'assurance prêt.

CENTRE DE FORMATION EN PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

La SCHL cherche sans cesse à former des partenariats dans le secteur du crédit hypothécaire et à améliorer la qualité des pratiques de souscription. Ainsi, par l'entremise de son Centre de formation en prêts hypothécaires, elle a conclu une entente en matière de formation avec l'Institut canadien de l'immeuble (ICI).

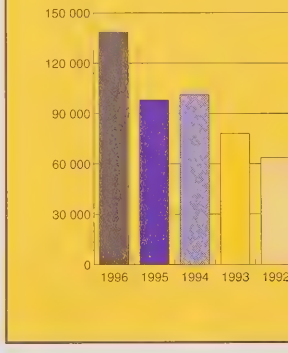
L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL facilite l'achat d'un logement, en réduisant la mise de fonds requise à 10 p. 100 du prix d'achat, ou à seulement 5 p. 100 dans le cas des accédants. Les logements ainsi acquis ont largement contribué à la création d'emplois dans l'industrie de la construction et dans les secteurs connexes.

dans le cas des biens immobiliers acquis à la suite de saisies. L'expérience a été un succès. Les prêteurs ont ainsi pu établir leurs propres inscriptions et fixer leurs propres prix de vente, selon les critères de la SCHL. Cette dernière procédera en 1997 à la mise en oeuvre à grande échelle du procédé. En plus d'une souplesse et d'une efficience accrues, ces améliorations fourniront aux prêteurs agréés la possibilité de réduire leurs frais et d'exercer un contrôle plus serré. On utilise déjà le PRAD pour le traitement d'environ 87 p. 100 des demandes d'indemnité visant des prêts pour propriétaires-occupants.

En 1996, la SCHL a assuré 60 p. 100 de tous les prêts hypothécaires relatifs à des collectifs d'habitation. Par ses efforts constants visant à réduire les risques et à accroître la qualité du portefeuille des prêts, la Société a amélioré de diverses façons ses procédés de souscription, de gestion des cas de défaut et de traitement des demandes d'indemnité concernant les ensembles résidentiels. L'établissement de centres de la gestion des cas de défaut, dans toutes les régions du pays, a constitué l'une de ces améliorations.

Afin que l'assurance prêt hypothécaire LNH continue de faciliter la construction, l'achat ou la réparation d'ensembles de logements locatifs, la SCHL a modifié en 1996 ses règles de souscription et sa structure de primes d'assurance dans ce secteur. Le nouveau barème favorise les prêts à faible risque, tout en offrant une assurance hypothécaire à prix avantageux pour les ensembles de logements collectifs affichant un rapport prêt-valeur élevé.

NOMBRE DE PRÊTS ASSURÉS EN VERTU DU PAPAP



Le nouveau système automatisé de souscription d'assurance des prêts pour propriétaires-occupants, **emili**, *permet à la SCHL d'offrir un service plus rapide et plus efficient aux prêteurs agréés, tout en contribuant à la qualité du portefeuille des prêts assurés par la SCHL.*

ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Les clients de la SCHL attendent de la Société qu'elle soit souple et capable de s'adapter à l'évolution du marché de l'assurance hypothécaire. Les consultations et les enquêtes annuelles de la SCHL auprès de ses clients, tout comme le volume record d'assurance prêt observé cette année, ont confirmé encore une fois que la Société atteint constamment ses objectifs.

NOMBRE RECORD DE PRÊTS ASSURÉS EN 1996

Au cours de l'exercice, la SCHL a assuré dans l'ensemble du pays les prêts relatifs à un nombre record de 355 009 habitations, dont 11 893 logements sociaux. Le [illegible] prêt pour accédants à la propriété (PAPAP), toujours très en demande, a aidé 138 480 ménages à réaliser leur rêve. En effet, n'eût été du PAPAP et de l'assurance prêt ordinaire, la plupart des ménages n'auraient pu acquérir leur logement aussi tôt. Le PAPAP permet d'abaisser de 10 à 5 p. 100 la mise de fonds minimale exigée des accédants à la propriété. Depuis sa création, en 1992, 478 868 ménages s'en sont prévalus pour [illegible]

AMÉLIORATION DES CONDITIONS DU MARCHÉ

En 1996, le nombre record de logements acquis au moyen de l'assurance prêt LNH a fait augmenter les ventes dans les industries de la construction et de la rénovation ainsi que dans les secteurs connexes. La reprise de la construction résidentielle, amorcée durant la seconde moitié de 1995, s'est poursuivie tout au long de 1996. De tous les prêts assurés par la SCHL en 1996, environ 12 p. 100 visaient des logements neufs. Le raffermissement de la confiance des consommateurs à l'égard du marché de la revente, particulièrement en Ontario et en Colombie-Britannique, a contribué à la croissance économique observée en 1996.

AMÉLIORATION DES PROCÉDÉS - SOUSCRIPTION, GESTION DES CAS DE DÉFAUT ET DEMANDES D'INDEMNITÉ

Cette année, la SCHL a lancé officiellement son nouveau système de souscription assistée par ordinateur, pour le traitement des demandes d'assurance prêt pour propriétaires-occupants. Ce système en direct, appelé **emili**, permet à la Société d'offrir un service plus efficace et à moindre coût aux prêteurs agréés, tout en réduisant les opérations papier. De plus, en diminuant les risques et en veillant à ce que les demandes d'assurance prêt approuvées soient toujours de grande qualité, le système **emili** devrait accroître la qualité générale du portefeuille des créances hypothécaires des prêteurs agréés.

En 1996, la SCHL a sensiblement étendu son Plan de règlement accéléré des demandes (PRAD). Cinq prêteurs agréés importants ont participé à un projet pilote visant à améliorer la procédure de vente assortie du règlement du déficit résiduaire

ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET TITRES HYPOTHÉCAIRES — RENDRE ACCESSIBLE LE CRÉDIT À L'HABITATION

En offrant une garantie à l'égard des prêts consentis par les banques et les sociétés de fiducie, l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL aide les ménages de tout le pays à acheter ou à louer des logements moyennant la plus faible mise de fonds et au plus bas coût possible. De plus, l'assurance accordée en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) aide le marché hypothécaire à s'ajuster à la conjoncture économique, appuie d'autres initiatives du gouvernement et favorise l'octroi de prêts hypothécaires à taux avantageux.

Le Programme des titres hypothécaires LNH contribue au développement d'un marché hypothécaire secondaire en offrant une garantie de paiement ponctuel aux investisseurs. Les titres, garantis par le gouvernement du Canada, sont fondés sur des blocs de prêts hypothécaires résidentiels assurés par la SCHL. S'ils constituent un placement sûr à rendement élevé pour les investisseurs, les titres hypothécaires LNH sont aussi avantageux pour les acheteurs de logements. Ils augmentent en effet la masse de capitaux privés disponibles pour le crédit hypothécaire à l'habitation, ce qui contribue à maintenir des taux d'intérêt concurrentiels et encourage les prêteurs à consentir des prêts à long terme.

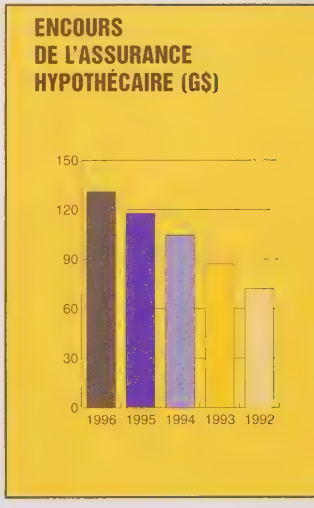
En 1996, le gouvernement du Canada a approuvé les nouvelles orientations du Fonds d'assurance hypothécaire (FAH) et du Fonds de garantie des titres hypothécaires (FGTH). Ces changements vont permettre de promouvoir davantage l'abordabilité des logements et d'accroître les choix dans ce domaine; de faciliter l'accès au crédit à l'habitation et de favoriser la concurrence et l'efficience dans ce marché; de veiller à la disponibilité de fonds suffisants et à faible coût pour le financement des habitations; de contribuer, de façon générale, à la prospérité du secteur de l'habitation au sein de l'économie nationale. Grâce au renouvellement du mandat de la SCHL dans ce domaine, les consommateurs profiteront de prix compétitifs, de services efficients et de mécanismes de financement novateurs, et le crédit hypothécaire restera accessible dans toutes les régions du Canada.



	1996		1995
	CHIFFRES RÉELS	CHIFFRES PRÉVUS	chiffres réels
[illegible]			
Bénéfice net (perte nette) (M$)	(6,6)	1,8	(8,6)
Vente de biens immobiliers (M$)	17,0	56,8	11,8
Profit sur les biens immobiliers (M$)	(5,2)	18,7	1,6
Prêts directs (augmentation nette durant le présent exercice) (M$)	2 015,0	2 530,7	2 092,8
COMPTE DU MINISTRE			
Logements sociaux ayant fait l'objet d'un engagement	13 967	17 080	16 427
Logements administrés	656 587	671 007	664 235
[illegible] subsides (M$)	1 944,6	1 956,4	2 001,9
FONDS ET CAISSE D'ASSURANCE ET DE GARANTIE			
Fonds d'assurance hypothécaire			
Nouveaux prêts assurés [illegible]	355 009	276 477	274 834
Bénéfice net (perte nette) (M$)	10,0	79,0	86,1
Excédent (déficit) (M$)	18,1	7,2	8,1
Encours de l'assurance hypothécaire (G$)	131,0	125,4	117,6
Fonds de garantie des titres hypothécaires			
Valeur des titres émis (G$)	1,7	3,2	1,6
RESSOURCES			
Années-personnes	2 565	2 601	2 824
Budget de fonctionnement (M$)	268,7	272,6	249,2

vertu de la LNH. La Société, pour sa part, offre à ses clients des services encore plus efficients et mieux adaptés à leurs besoins.

- Dans le but de préserver la viabilité à long terme de l'assurance prêt pour logements locatifs, la SCHL a modifié ses règles de souscription et sa structure de primes relatives à ce type de logements. En 1996, la SCHL a assuré 60 p. 100 des prêts consentis à l'égard d'ensembles d'habitation.
- Soucieuse de répondre aux besoins du secteur de l'habitation, la SCHL a établi un service d'information centralisé, accessible au moyen d'un numéro sans frais, qui permet aux exportateurs d'obtenir des renseignements sur les programmes visant à favoriser le commerce extérieur.
- La Maison saine de la SCHL a ouvert ses portes, au coeur de Toronto. Cette maison entièrement autonome, réalisée grâce à l'intervention de nombreux partenaires des secteurs public et privé, est le point culminant de quinze ans de recherches sur l'intégration des principes de la maison saine dans la conception et la construction des bâtiments résidentiels.
- Le Concours de conception Bâti-Flex de la SCHL a incité des concepteurs de tout le pays à présenter des plans novateurs de maisons adaptables aux besoins évolutifs des Canadiens, particulièrement à ceux des aînés et des personnes handicapées.
- Dans le cadre des mesures de création d'emplois du gouvernement, on a prolongé plusieurs initiatives de logement à court terme, qui se traduiront également par une amélioration sensible des conditions d'habitation des ménages dans le besoin. Parmi ces initiatives, mentionnons le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), qui aide les propriétaires-occupants et les personnes handicapées à faible revenu à rendre leur logement conforme aux normes de salubrité et de sécurité; le programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA), qui favorise le maintien à domicile des personnes âgées à faible revenu; le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement, qui vise la réfection des installations existantes destinées aux victimes de violence familiale; l'Initiative de logement en régions éloignées, qui aide à la construction de maisons destinées aux ménages à faible revenu qui habitent dans de petites collectivités ou réserves situées en régions éloignées.



- Comme on l'avait annoncé dans le budget fédéral du 6 mars 1996, la SCHL a entrepris de redéfinir les fonctions du Fonds d'assurance hypothécaire (FAH) et du Fonds de garantie des titres hypothécaires (FGTH) afin que les Canadiens continuent à bénéficier de tarifs concurrentiels dans le domaine du crédit hypothécaire, de services efficients et de mécanismes de financement novateurs.
- Dans le cadre d'une initiative globale du gouvernement visant à «repenser le rôle de l'État», à réduire les chevauchements et à aider le pays à mieux fonctionner, les provinces et les territoires se sont vu offrir la possibilité de jouer un rôle accru dans la gestion des [illegible] consacrées au logement social.
- La SCHL a pris d'importantes mesures destinées à accroître la participation des [illegible] programmes de logement. Elle a signé la première convention d'agence relative au Projet pilote SCHL / Sociétés de financement des Autochtones, afin d'aider les groupes autochtones à acquérir une expertise dans le domaine du financement de l'habitation.
- Partout au pays, la SCHL a aidé un nombre record de ménages à réaliser leur rêve d'accéder à la propriété. Un total de 355 009 logements ont été acquis au moyen de l'assurance prêt LNH, ce qui représente 42 p. 100 de tous les prêts hypothécaires consentis au Canada en 1996. Cette proportion était de 41 p. 100 l'année précédente.
- Le Programme d'assurance prêt pour accédants à la propriété (PAPAP), toujours très en demande, a permis à 138 480 ménages canadiens d'acheter leur première maison. Depuis sa création, ce programme a aidé 478 868 personnes à accéder à la propriété beaucoup plus tôt, tout en contribuant à la croissance du marché de la revente et à la création d'emplois dans le secteur de la construction résidentielle.
- La SCHL a procédé au lancement officiel d'**emili**, son système automatisé de souscription d'assurance prêt. Grâce à cette application, les prêteurs agréés par la SCHL bénéficient d'un outil électronique pour évaluer avec précision les risques de crédit hypothécaire et rehausser la qualité des prêts assurés en



En 1996, les marchés de l'habitation ont été relativement fermes au Canada, à la faveur du recul des taux d'intérêt, de la croissance économique modérée, de l'amélioration de l'emploi et de l'accroissement de la demande de logements. Les mises en chantier ont augmenté de 12 p. 100 pour se chiffrer à 124 713, tandis que les ventes de logements existants ont atteint le nombre record de 321 190, en hausse de 27 p. 100.

Le taux de croissance du PIB canadien est tombé de 2,3 p. 100 en 1995 à 1,5 p. 100 en 1996. Le nombre d'emplois créés a atteint 189 000, comparativement à 95 000 l'année précédente. Le taux d'inflation est demeuré faible à 1,6 p. 100, contre 2,2 p. 100 en 1995.

Des facteurs démographiques ont cependant limité l'expansion de la demande de logements. La migration nette est descendue à 199 000 durant l'exercice 1996, comparativement à 227 000 en 1995. De plus, de jeunes adultes tardent à former leur propre ménage en raison de perspectives ou d'une sécurité d'emploi incertaines, ce qui freine la demande de logements locatifs et de type propriétaire-occupant normalement associée à ce segment de la population.

En 1997, la faiblesse des taux hypothécaires, conjuguée à une croissance économique soutenue et à un raffermissement de la confiance des consommateurs, devrait entraîner un redressement des marchés de l'habitation. Une augmentation du nombre de mises en chantier est notamment prévue.

NOUVELLE MISSION DE LA SCHL

Qualité, coût abordable et choix pour les Canadiens et les Canadiennes en matière d'habitation.

NOUVELLE VISION

La SCHL est un chef de file dans le domaine de l'habitation. Nous répondons aux attentes de nos clients ou nous les dépassons en leur offrant un service de qualité et des produits parmi les meilleurs du monde. Les employés sont au coeur de notre réussite. Ils sont importants et respectés en tant qu'individus, et leur contribution est valorisée.

Pour concrétiser cette nouvelle vision, la SCHL s'engage à respecter des valeurs communes à tous les échelons de l'organisation, à savoir le respect des employés et des clients ainsi que la volonté de fournir des services dans un esprit d'entreprise.

Nous réaliserons notre vision par l'entremise de quatre piliers.

FINANCEMENT DE L'HABITATION

Par sa créativité et son efficacité face à la concurrence, la SCHL s'assure que les Canadiens ont accès au crédit à l'habitation et disposent de choix dans ce domaine.

RECHERCHE ET DIFFUSION DE L'INFORMATION

Principale source canadienne d'informations fiables et objectives dans le domaine de l'habitation, la SCHL contribue à l'amélioration de l'habitat et au fonctionnement efficace du marché.

AIDE AU LOGEMENT

La SCHL participe aux initiatives du gouvernement fédéral en matière d'aide au logement en continuant d'être responsable de l'administration du financement du logement social. En particulier, la SCHL soutient les efforts faits par les communautés autochtones pour prendre en charge le développement et le maintien en bon état de leur parc de logements.

RELATIONS INTERNATIONALES

La SCHL contribue à l'expansion des exportations de produits et de savoir-faire dans le domaine de l'habitation au Canada en trouvant des débouchés et en fournissant des informations et des conseils pratiques au secteur de l'habitation.

Depuis sa création en vertu de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, en 1946, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) s'est employée sans relâche à aider la population [illegible] ses besoins évolutifs en matière de logement. En fait, au cours du dernier demi-siècle, la SCHL a permis au secteur canadien de l'habitation de se tailler une situation des plus enviables à [illegible].

La Société a joué un rôle déterminant à plus d'un titre : élaboration des normes et des pratiques requises par un secteur de l'habitation en expansion; mise au point de nouveaux mécanismes de financement s'appliquant à l'achat d'une maison; introduction d'innombrables innovations relatives aux systèmes de logement; création de programmes de logement social à l'intention des ménages les plus démunis. Grâce à cette détermination et à cet esprit d'innovation, les Canadiens comptent aujourd'hui parmi les peuples les mieux logés du monde, et une majorité d'entre eux sont propriétaires de leur logement.

En 1996, dans le sillage des changements apportés à son mandat par le gouvernement, la SCHL a entrepris une profonde réorganisation qui se poursuivra en 1997. De concert avec les employés, les clients et les partenaires de la Société, une équipe chargée de la transition a formulé les nouvelles mission, vision et valeurs de la SCHL. Celles-ci guideront son passage vers un mode d'organisation plus souple, plus novateur et davantage axé sur la satisfaction des clients et l'esprit d'entreprise, comme l'exige son nouveau mandat.



actuelles dans le domaine du logement social seront considérablement simplifiées, ce qui préparera le terrain à la mise en place d'un guichet unique pour les clients et favorisera l'utilisation la plus judicieuse possible des fonds publics. La diminution des chevauchements permettra de recanaliser les ressources, dans la mesure du possible, vers l'aide au logement destinée aux Canadiens à faible revenu. La première entente vient d'être conclue avec la Saskatchewan, et plusieurs autres devraient l'être au cours de l'année 1997.

Conformément à son nouveau mandat, la SCHL continue à soutenir la recherche et le développement, l'analyse de marché et la diffusion de l'information, tout en s'efforçant de former des partenariats efficaces dans ces domaines. Ces activités ont contribué à l'amélioration de l'efficience et de la compétitivité des marchés de l'habitation et permis d'accroître l'abordabilité et la qualité des logements offerts aux Canadiens. De plus, la SCHL intensifie ses efforts en vue de promouvoir l'exportation du savoir-faire canadien dans le domaine de l'habitation et d'aider ce secteur à tirer profit des nouveaux débouchés sur le marché international, tout en créant des emplois au pays.

Après avoir défini ses principaux secteurs d'activité, la SCHL a entrepris une profonde réorganisation en 1996, afin de s'assurer que ses ressources sont regroupées de manière à obtenir les meilleurs résultats possibles dans les domaines où elle est active. Pour faciliter cette restructuration, la SCHL a créé une Équipe de la transition chargée d'élaborer de nouveaux énoncés de mission, de vision et de valeurs et d'examiner différentes options organisationnelles, conformes à son nouveau mandat. Étant donné que les clients et les employés de la SCHL sont indispensables à son succès, ils ont été consultés dans le cadre de cet examen.

Tout au long du processus de changement et de renouvellement, l'objectif essentiel est la modernisation de la Société, de sorte que celle-ci puisse faire face aux réalités financières actuelles, accroître son efficience sur le plan de l'application des programmes et améliorer les services qu'elle offre aux Canadiens.

Ces changements, qui sont décrits dans le présent rapport annuel, constituent des étapes importantes de l'évolution de la Société. Ils démontrent son souci constant de l'excellence et sa capacité à trouver des façons novatrices de mieux répondre aux besoins des Canadiens en matière d'habitation. Depuis que j'occupe le poste de président, je suis sans cesse impressionné par la grande estime dans laquelle on tient la SCHL et ses employés compétents et dévoués, tant au pays qu'à l'étranger. Compte tenu de ces atouts, je suis convaincu que la Société réussira à remplir son nouveau mandat et, donc, à rendre les logements plus abordables et à accroître les choix dans ce domaine pour le bénéfice des générations futures de Canadiens.

Marc Rochon

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 1996, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a franchi une étape importante de son histoire : 50 années de succès, pendant lesquelles elle s'est efforcée de combler les divers besoins des Canadiens en matière d'habitation. Je suis heureux d'annoncer que la SCHL a commencé à se renouveler afin de pouvoir continuer à relever les défis dans un contexte en rapide évolution.

Outre la modernisation de ses principaux secteurs d'activité, la Société a entrepris une réorganisation qui lui permettra d'améliorer encore son efficience et la qualité avec laquelle elle offre aux Canadiens. Pour mettre à profit ces efforts, le Conseil d'administration a créé le Comité de régie de la Société, qui veillera à ce que les modes de gestion demeurent efficaces et adaptés aux changements organisationnels.

À l'aube du XXI[e] siècle, les Canadiens peuvent être sûrs que les mesures prises en 1996 feront en sorte que la SCHL demeure une organisation dynamique, souple et attentive à leurs besoins en constante évolution.

Peter R. Smith

RAPPORT DU PRÉSIDENT

De nouvelles orientations pour la SCHL

Le gouvernement du Canada est en train de revoir son rôle dans tous les domaines et il veille tout spécialement à préserver la vitalité de la société canadienne, tout en clarifiant et en renforçant les partenariats qu'il a établis avec les autres paliers de gouvernement et le secteur privé. Dans le cadre de cette démarche en vue de «repenser le rôle de l'État», la Société canadienne d'hypothèques et de logement concentre, elle aussi, ses efforts dans les secteurs où elle est le mieux placée pour faire avancer les choses, pour le bénéfice des Canadiens. La première étape de ce processus visant à actualiser le rôle du gouvernement fédéral dans le domaine de l'habitation et à renouveler le mandat de la Société a débuté en 1996.

Les initiatives entreprises ont pour but de redéfinir les fonctions du Fonds d'assurance hypothécaire (FAH) et du Fonds de garantie des titres hypothécaires (FGTH), un secteur dans lequel le gouvernement fédéral a joué un rôle décisif en aidant des générations de Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une maison. Les consommateurs de toutes les régions du pays pourront ainsi bénéficier de tarifs concurrentiels dans le domaine du crédit hypothécaire, de services efficients et de mécanismes de financement novateurs.

Le transfert méthodique des responsabilités du fédéral touchant à la gestion des logements sociaux, pour lequel des discussions ont débuté de façon prometteuse avec les provinces et les territoires, constitue un autre pas important dans cette nouvelle direction. Les ententes administratives

TABLE DES MATIÈRES

Message du président du Conseil d'administration 2
Rapport du Président 2
Profil de la Société 4
Contexte global 5
Faits saillants 6
Résultats financiers 8
EXPLOITATION 9
Assurance prêt hypothécaire et titres hypothécaires -
Rendre accessible le crédit à l'habitation 9
Application des programmes et gestion du portefeuille -
Aider les ménages dans le besoin à se loger 14
Administration de l'actif et services à des tiers 19
Partenariats productifs 21
Soutien organisationnel - Efficacité de la gestion 26
COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION —
SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS
D'EXPLOITATION 28
Comptabilité de la Société 28
Compte d'entreprise 29
Compte du Ministre 30
Fonds et caisse d'assurance et de garantie 31
Opérations de trésorerie 32
Besoins en ressources 33
Sommaire des cinq derniers exercices 34
Conseil d'administration et principaux dirigeants 35
Bureaux de la SCHL 36
ÉTATS FINANCIERS 37
Glossaire des termes financiers 63

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau de la SCHL de votre localité.

© 1997, Société canadienne d'hypothèques et de logement

ISSN 0226-0336

Imprimé au Canada

Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

RAPPORT ANNUEL

1996



Qualité, coût abordable et choix pour les Canadiens et les Canadiennes en matière d'habitation

SCHL CMHC

CA1
MH
-A55

Government
Publications



building strength

annual report 1997

CMHC SCHL
Canada

1997 highlights

132,000 first-time home buyers realized their home-ownership dreams.



CMHC officially opened the Canadian Housing Export Centre to increase international business opportunities for Canada's housing industry.



In October of 1997, CMHC presented five awards to groups or individuals who produced excellent concepts and/or designs for housing Canadian youth.



CMHC staff and alumni shared their knowledge of housing with students fro across Canada during the CMHC-sponsored CRB Foundation Heritage Fair.





Homegrown Solutions initiative extended for two years to address local affordable housing needs.



New social housing agreements were signed with Saskatchewan, New Brunswick, Newfoundland, Northwest Territories and Nova Scotia during 1997.



The *Housing Export Opportunities Series* for the Canadian housing industry was distributed widely in Canada during 1997, in support of companies seeking to explore housing export potential.



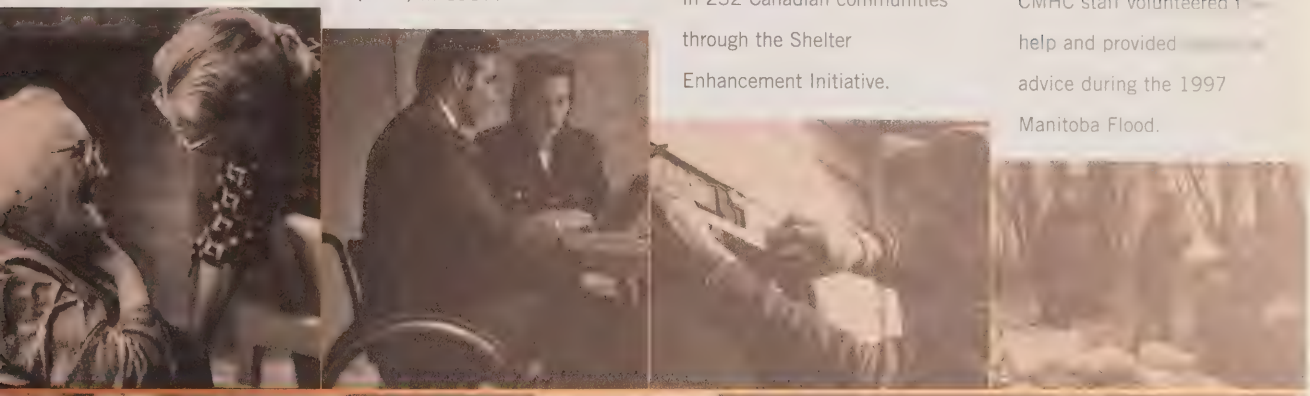
Introduced the Housing Internship Initiative for First Nations and Inuit Youth as part of the overall Government of Canada's youth employment strategy.

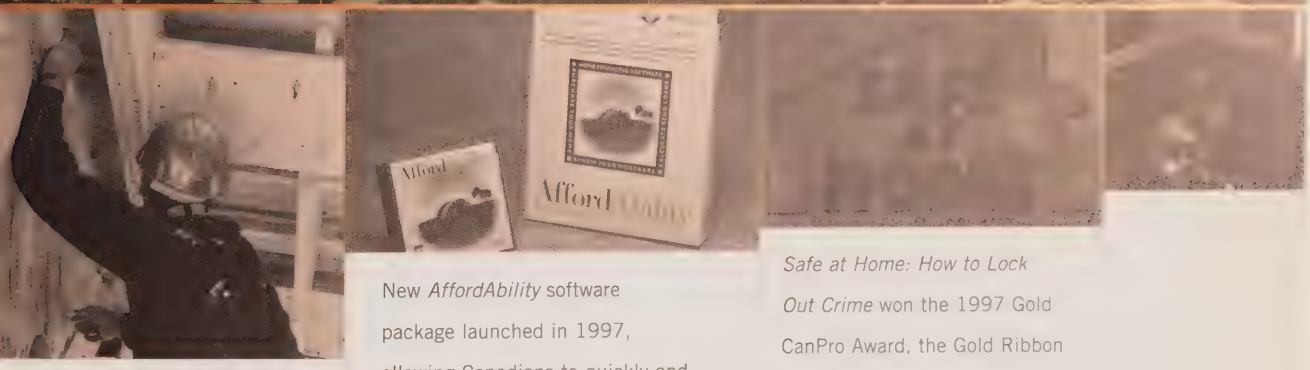
RRAP and related programs helped 8,638 low income households do home renovations and the modifications needed to help persons with disabilities and seniors to remain independent in their own homes while creating jobs.

emili, CMHC's automated underwriting system for mortgage insurance, won both the Gold Distinction Award for Technology in Government and a Canadian Information Productivity Award (CIPA) in 1997.

Family violence shelters were constructed or renovated in 232 Canadian communities through the Shelter Enhancement Initiative.

CMHC staff volunteered t[illegible] help and provided [illegible] advice during the 1997 Manitoba Flood.





During 1997, Canada's Aboriginal peoples used CMHC programs to help produce 1,439 new non-profit homes and repair 746 existing units on-reserve.

New *AffordAbility* software package launched in 1997, allowing Canadians to quickly and easily calculate the costs of buying a new home or undertaking home renovations.

Safe at Home: How to Lock Out Crime won the 1997 Gold CanPro Award, the Gold Ribbon Award from the Canadian Association of Broadcasters and First Place from the Crime Stoppers International Awards for Television Specials.

Canada Mortgage and Housing Corporation supports the Government of Canada policy on access to information for people with disabilities. If you wish to obtain this publication in alternative formats, call 1-800-668-2642.

CMHC offers a wide range of housing-related information. For details, contact your regional CMHC Business Centre.

© 1998, Canada Mortgage and Housing Corporation

ISBN 0-662-63423-3
ISSN 0226-0336

Printed in Canada

TABLE OF CONTENTS

CHAIRMAN'S MESSAGE

REPORT

MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS OF

CORPORATE PROFILE

ECONOMIC OVERVIEW

KEY TRENDS 8

EXPAND HOUSING CHOICES AND IMPROVE HOUSING AFFORDABILITY FOR CANADIANS 9

IMPROVE HOUSING AND LIVING CONDITIONS FOR CANADIANS 15

SUPPORT MARKET COMPETITIVENESS AND THE WELL-BEING OF THE HOUSING SECTOR 18

CREATE A MORE MODERN AND MODEST CMHC

TEN-YEAR FINANCIAL HIGHLIGHTS

CORPORATE

BOARD OF DIRECTORS AND PRINCIPAL OFFICERS 27

ACCESSING CMHC INFORMATION, PRODUCTS

FINANCIAL

LIBRARY



measuring *success*

CHAIRMAN'S MESSAGE

For over fifty years, Canadians have looked to their national housing agency for creative responses to changing circumstances; 1997 was no exception.

In response to fundamentally different competitive and public policy environments, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) not only changed how it conducts its business but reconsidered the very nature of that business itself.

The challenge of the Board of Directors was to establish the directions and put in place the structures that would allow the Corporation to adjust to new environments and better perform the unique role assigned to it by the government on behalf of the Canadian people. This means working to ensure Canadians have access to a wide range of high-quality, affordable housing, no matter where they live in Canada.

As a Crown corporation, CMHC performs many of the traditional functions of a government department but also uses commercial tools in a competitive environment to achieve public policy objectives. The dual nature of CMHC's activities makes its governance more complex but still subject to the same expectations of efficiency, accountability and transparency that Canadians hold for their public agencies.

Among the recommendations brought forward by the Board's Governance Committee was the enhancement of the Corporation's performance measurement system. When fully implemented, these enhancements will encourage more efficient use of resources, ensure clarity of responsibility at all levels of the Corporation, and give the government, Parliament and the general public, additional confidence that the Corporation is achieving its objectives.

The Board of Directors is mindful that the trust Canadians have placed in CMHC is based on our continued responsiveness to their needs. I am confident that the Corporation's 52nd Annual Report will demonstrate our commitment to building upon that trust in helping to house Canadians.

Peter R. Smith




level
thinking

REPORT OF THE PRESIDENT

1997 was the year in which the Corporation prepared to meet the challenges of housing Canadians in the century ahead. Building upon its proud 50-year history, CMHC made significant strides toward improved housing affordability, choice and quality for Canadians.

In writing my third message for the CMHC Annual Report, I am pleased to note the continued commitment to our clients which we maintained throughout the year as we built a more modern and modest organization.

At CMHC, we recognize the important mission that the Government of Canada has assigned to us. We accept that challenge and will use all the resources at our disposal to help meet the housing needs of Canadians.

Over the course of 1997, we have achieved a number of major milestones. We have concluded social housing arrangements with five provincial and territorial jurisdictions. The end result is that the investment made in social housing will be administered by the provinces and territories. The agreements ensure that federal funds remain available to low-income households, and that national principles are maintained. Discussions are continuing in other jurisdictions.

Sound management practices have ensured that our mortgage insurance and guarantee operations are financially strong. This means more Canadians have access to home-ownership than ever before. In fact, 132,000 consumers were able to purchase their first homes with as little as a five-percent downpayment.

By building partnerships, CMHC has been able to leverage its resources and encourage self-help. An excellent example is the Homegrown Solutions initiative in which CMHC worked together with the Canadian Housing and Renewal Association, the Canadian Home Builders' Association, the Federation of Canadian Municipalities and the Co-operative Housing Federation to provide modest funds to grassroots organizations to develop local solutions to housing needs.

The year 1997 marked an important milestone for CMHC in its efforts to support the development of the housing industry and contribute to Canada's economic prosperity. In December, we launched the Canadian Housing Export Centre to provide direct support to businesses wishing to expand their export potential.

The Canadian Housing Export Centre will continually research international market opportunities and help match them with companies involved in exporting housing products and services. In addition, the Centre's staff will broker partnerships between Canadian companies and potential partners in target countries. These activities are evidence of CMHC's increasingly global orientation and the growing worldwide recognition of the excellence of Canada's housing system.

During 1997, our efforts provided important contributions to the Government of Canada's social and economic agenda. We created jobs by extending housing rehabilitation programs. We helped young people develop skills through the Government of Canada's youth employment strategy by working with First Nations and Inuit to create youth housing internships. And I am very proud that CMHC, as a member of the government's relief team, provided technical assistance to help the victims of the Manitoba flood.

As we renewed the Corporation in 1997, our staff and managers made a number of difficult adjustments. In line with CMHC's new mandate, we have consolidated our network of offices and reorganized our l[illegible] resources to create a more streamlined and focused organization.

Throughout the year, Canada Mortgage and Housing Corporation continued its tradition of good corporate citizenship. During 1997, we were proud to be the national sponsor of the Charles R. Bronfman Foundation's Heritage Fairs, to which students from grades 4 to 9 were invited to explore their heritage through projects with a housing theme. I was personally heartened not only by the quality of the projects created by young people from coast to coast, but by the many thank-you notes I received.

The year 1997 will be viewed as a year of exceptional progress in the evolution of Canada's housing agency. Many challenges await us as we continue to change our organization.

I believe, and this report will show, that once again CMHC has answered the challenge of change and is ready to respond to Canadians' housing needs in the century ahead.

Marc Rochon



securing structure

CMHC annual report 1997

MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS OF OPERATING AND FINANCIAL RESULTS

CORPORATE PROFILE

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), a Crown corporation, was created in 1946 to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing homes, and the improvement of housing and living conditions.

CMHC is an agent of the Government of Canada. Corporate activities are regulated by the *National Housing Act (NHA)*, the *CMHC Act*, and the *Financial Administration Act (FAA)*.

In 1996, the Government of Canada assigned to CMHC a new mandate in the areas of housing finance, assisted housing, housing export promotion, and research and information transfer.

WHAT WE STRIVE FOR

- Housing Choice and Affordability
- Improved Housing and Living Conditions
- Market Competitiveness and Housing Sector Well-Being
- Modern and Modest Organization

HOW WE DO IT

- mortgage default insurance
- on-line loan approvals
- renovation and upgrade assistance
- promoting housing exports
- timely mortgage payment guarantee
- public-private partnerships
- on-reserve housing
- research and demonstration
- market analysis
- youth internships
- information dissemination
- on-going shelter assistance and support

[illegible]

- Minister's Account
- Corporate Account
- Mortgage Insurance Fund (MIF)
- Mortgage-backed Securities Guarantee Fund (MBSGF)

ECONOMIC OVERVIEW

Buoyed by strong consumer spending and exports, the Canadian economy grew at a healthy pace throughout 1997. Interest rates and inflation remained low, reflecting in part the reduction in government borrowings as the fiscal deficits of governments declined.

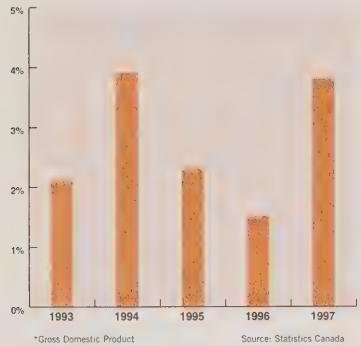
A strong economy resulted in more than one-quarter of a million new jobs being created last year. However, the more favourable employment prospects also led to more unemployed workers returning to the labour force in search of a job. On balance, the rate of unemployment in 1997 fell to 9.2 percent from 9.7 percent in 1996.

The housing sector has benefitted from the renewed economic strength. Dwelling starts totalled 147,000 units in 1997, the best showing in three years. On a regional basis, new housing activities in Ontario and Alberta led the rest of the country.

Both single-detached and multiple-family housing contributed to the increase in residential construction. Single-detached starts reached their highest level since 1990. Stable house prices and low mortgage rates have kept housing at affordable levels in most of the country. With the exception of a few markets, such as Calgary and Toronto, rental supply was in line with the demand in 1997.

KEY TRENDS

REAL GDP* (ANNUAL PERCENTAGE CHANGE)

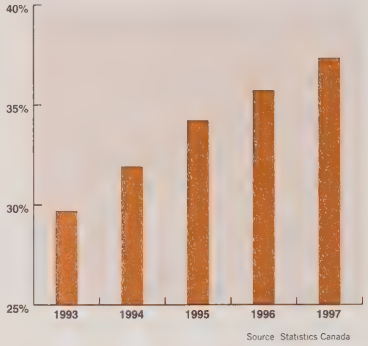


*Gross Domestic Product

Source: Statistics Canada

CANADA'S ECONOMY GREW AT A HEALTHY PACE

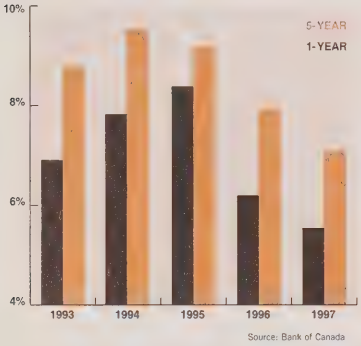
EXPORT SHARE OF GDP



Source Statistics Canada

EXPORT SHARE OF GDP CONTINUED TO GROW

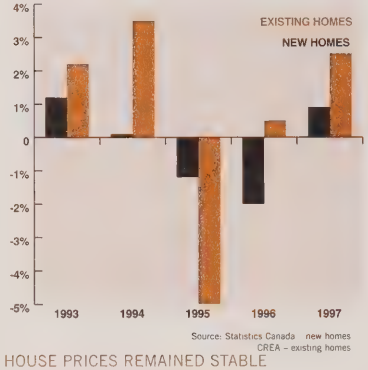
AVERAGE MORTGAGE RATES



Source: Bank of Canada

MORTGAGE RATES WERE NEAR ALL-TIME LOWS

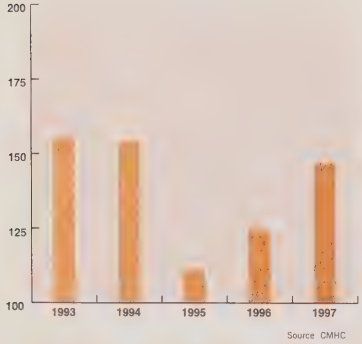
HOUSING PRICES (ANNUAL PERCENTAGE CHANGE)



Source: Statistics Canada new homes
CREA – existing homes

HOUSE PRICES REMAINED STABLE

HOUSING STARTS (THOUSANDS)

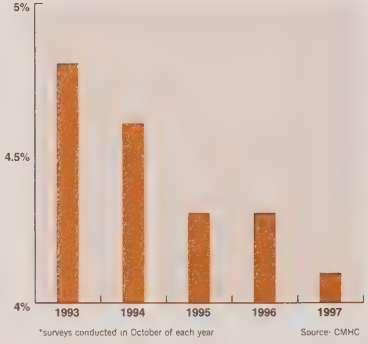


Source CMHC

HOUSING STARTS HIGHEST IN THREE YEARS

NATIONAL VACANCY RATE

(APARTMENT STRUCTURES OF THREE UNITS AND OVER)*



*surveys conducted in October of each year

Source: CMHC

RENTAL MARKETS WERE GENERALLY HEALTHY

EXPAND HOUSING CHOICES AND IMPROVE HOUSING AFFORDABILITY FOR CANADIANS

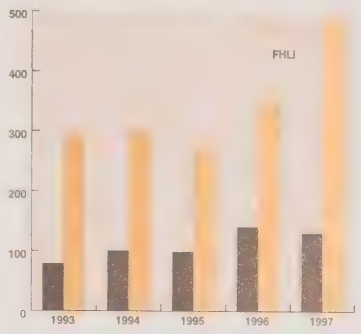
1997 Goals:

- Develop new homeowner and rental mortgage insurance products
- Show buyers how to access home-ownership
- Provide social housing assistance
- Facilitate new approaches to affordable housing through partnerships
- Encourage self-help in addressing the housing needs of communities

COMMITTED TO HOUSING QUALITY, AFFORDABILITY AND CHOICE FOR CANADIANS.

That is the mission of CMHC, and every day, on behalf of all Canadians, we work to fulfil this purpose. Through our mortgage insurance and guarantee operations, borrowers obtain low-cost housing finance. Through our social housing resources, and in partnership with the provinces and territories, we help households in need. Through research and dissemination of housing information, we improve the quality of housing and contribute to Canada's high standard of living.

NHA UNITS INSURED (THOUSANDS)



MORTGAGE INSURANCE Making Dreams Come True

Providing mortgage insurance to consumers is a powerful way of keeping Canadian housing affordable. Mortgage insurance helps people buy homes and landlords supply rental dwellings. During 1997, CMHC's mortgage insurance insured a record 486,400 housing units, up from 355,000 units in 1996.

MORTGAGE INSURANCE FUND (MIF)

(million dollars)	1997 Actual	1997 Planned	1996 Actual
Assets	3 922	2 623	2 503
Net Income (Loss)	(17)	42	10
Surplus	1	54	18
Insurance in Force	164 000	141 000	131 000
Units Insured	486 352	276 995	355 009

The assets and liabilities created by the provision of NHA mortgage loan insurance are placed in the Mortgage Insurance Fund, which is administered by CMHC on behalf of the Government of Canada.

This fund is designed to achieve financial self-sufficiency strictly with fees and premiums, without government subsidy.

1997 Results:

The Mortgage Insurance Fund recorded a net loss of $17 million in 1997, compared to a planned net income of $42 million.

Increased business volumes led to higher-than-expected revenues of $652 million against the $602 million planned. However, this was offset by the higher-than-expected claims expenses of $521 million versus the $378 million planned. Operating expenses of $145 million, including $34 million for workforce adjustment, were less than the $148 million planned.

In 1997, the Corporation achieved an annual total return of 8.90 percent on the MIF investment portfolio, compared to the 8.50 percent by the benchmark market index. Since 1990, annual total returns have averaged 10.56 percent, compared to the 9.98 percent by the benchmark.

The expenses included a fee to the Government of Canada of $12 million in 1997.

The insurance-in-force totalled $164 billion as at the end of 1997. The aggregate outstanding amount of all loans for which an insurance policy is issued may not exceed $200 billion.

The long-term solvency of the Mortgage Insurance Fund has been confirmed by an actuarial valuation as at September 30, 1997.

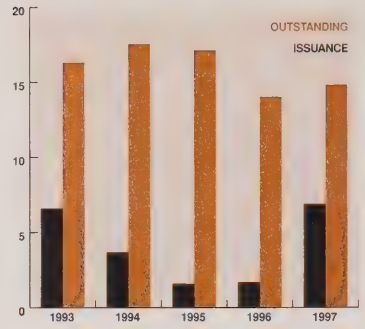
Because this insurance protects lenders against potential losses in the event that borrowers cannot repay their mortgage loans, lending institutions view residential mortgage lending as a safe and attractive investment. In turn, consumers benefit from a good supply of funds at low interest rates.

Moreover, mortgage insurance allows lending institutions to supply residential financing at the same interest rates, regardless of the downpayment level or where the borrower lives. So Canadians from Badger, Newfoundland, to Burnaby, British Columbia benefit equally.

Under our First Home Loan Insurance (FHLI), first-time buyers are able to realize their dreams of home-ownership with a downpayment as low as five percent. In 1997, 132,000 Canadians from coast to coast benefitted from FHLI. Since this popular product was first introduced in 1992, 610,500 people have used FHLI to purchase their first home.

CMHC's mortgage insurance also provides low-cost financing for investing in rental housing. This improves the supply of affordable rental units, benefitting households who rent.

MBS ISSUANCE AND OUTSTANDINGS ($BILLIONS)



MORTGAGE-BACKED SECURITIES:
Another Source of Mortgage Money

Our mortgage-backed securities (MBS) are an important part of Canada's housing finance system. MBS enables financial institutions to securitize and sell investment certificates backed by a pool of NHA mortgages in smaller denominations to investors.

The combination of CMHC's mortgage insurance and timely payment guarantee to the investor make NHA MBS an attractive alternative source of mortgage capital, increasing the supply of mortgage funds to borrowers. It also helps promote mortgage funding at the lowest possible interest rates for homeowners and owners of rental properties. During 1997, NHA MBS issuance amounted to $7 billion.

MORTGAGE-BACKED SECURITIES GUARANTEE FUND (MBSGF)

(million dollars)	1997 Actual	1997 Planned	1996 Actual
Assets	57	48	45
Net Income	6	6	7
Surplus	36	35	30
Securities Issued	7 000	2 000	2 000
Securities Outstanding	15 000	12 000	14 000

The assets and liabilities created by the provision of NHA timely payment guarantees are placed in the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund, which is administered by CMHC on behalf of the Government of Canada.

This fund is designed to achieve financial self-sufficiency strictly with fees, without government subsidy.

1997 Results:

In 1997, the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund recorded a net income of $6 million, achieving the planned level.

MBS issuance volume rose to $7 billion. The higher business volume helped increase revenues to $13 million against the $11 million planned. This included earned guarantee fees of $8 million against the $7 million planned, and application fees of $1 million against the $0.5 million planned.

The Corporation achieved an annual total return of 8.55 percent on the MBSGF assets, compared to 8.41 percent by the benchmark market index. Historical returns since 1993 have averaged 9.55 percent, compared to the 9.24 percent by the benchmark.

A 1993 actuarial valuation concluded that the Mortgage-backed Securities Guarantee Fund is in a strong financial position. Given the on-going financial health of the fund, another valuation has not been conducted since.



SOCIAL HOUSING:

Assistance for Low-Income Households

In 1997, CMHC continued to make housing affordable for lower-income Canadians through its social housing programs. Working with the provincial and territorial governments, as well as community-based, non-profit and co-operative housing organizations and First Nations, CMHC continued to subsidize some 645,000 social housing units, benefitting low-income families, people with disabilities, seniors and Aboriginal groups. The amount of federal expenditure involved was $1.9 billion.

AN SOLUTIONS: Building Strong Comm

Strong communities are the foundation of Canadian s
To help strengthen our communities, CMHC's Hon
Solutions was launched in 1995. This initiative h
roots organizations develop affordable housing a
ages self-help in addressing local housing needs

In 1997, Homegrown Solutions provided funding for 75
and 18 demonstration projects for a total co
$360,000. In all, 18 award winners, including th
Aid Society (Victoria), the Committee on Shared
in New Brunswick (Fredericton), Tandem-Jeunesse (La
Quebec), ABUCHI Home (Glovertown, Newfoundland) and
Housing Opportunity Partnership (Winnipeg) received funding
pursue their plans.

Funded by CMHC, the program operates in partne
the Canadian Housing and Renewal Association, th
Home Builders' Association, the Federation of Canadian Municipalities and the Co-operative Housing Federation

MINISTER'S ACCOUNT

	1997 Actu		
Social Housing			
Units Committed	10 823	14 101	13 385
Units Under Administration	645 600	668 019	656 587
Grants, Contributions, Subsidies ($M)	1 900	1 852	1 945

Under the Minister's Account, the Corporation administers housing programs under the provisions of the NHA with funding from the Government of Canada through annual appropriations

The Corporation is reimbursed for the subsidies and losses arising from these programs, as well as related operating expenses

1997 Results:

Expenditures on grants, contributions and subsidies, including related administration and delivery costs, were $1,900 million. In 1996, these expenditures were $1,945 million.

Expenditures were higher than planned, reflecting the extension of several short-term housing initiatives. The 1997 federal budget announced funding of $51.9 million to extend several existing short-term measures to create employment through the housing sector. The Residential Rehabilitation Assistance Program, Emergency Repair Program, Shelter Enhancement Initiative and Home Adaptations for Seniors' Independence received a one-year funding extension, totalling $50 million. An additional $1.9 million were allocated to the permanent annual funding for the Shelter Enhancement Initiative.

Assisted Housing

CMHC Portfolio Management (Units Under Administration)

Category	Estimated Number of Units in 1997		
	CMHC Administered	Provincially-Territorially-Administered	Total
Social Housing			
Public	1 100	204 200	205 300
Rent Supplement	900	46 200	47 100
Non-Profit	52 900	114 200	167 100
Low Rental	72 700	17 000	89 700
Cooperative	43 000	8 400	51 400
On-Reserve	19 000	–	19 000
Urban Native	7 700	3 000	10 700
Rural and Native	6 500	16 600	23 100
Rental Residential Rehabilitation Assistance	11 900	5 800	17 700
Market Housing			
Federal Cooperative	13 300	1 200	14 500
Total	229 000	416 600	645 600

Program Delivery (Units Committed)

	Number of Units		
	1997[1] ACTUAL	1997 PLAN	1996 ACTUAL
Subsidy Programs			
On-Reserve Non-Profit	1 439	657	1 324
Repair Programs			
Residential Rehabilitation Assistance Programs			
Homeowner	2 848	5 517	3 601
Disabled Homeowner	640	506	650
Rental and Rooming House	828	923	2 090
On-Reserve	746	576	773
Emergency Repair Program	632	687	599
Home Adaptations for Seniors Independence	2 057	2 330	1 722
Shelter Enhancement Initiative	1 633	2 905	2 626
Total	10 823	14 101	13 385

[1] The On-Reserve RRAP and Non-Profit units are reported for the calendar year 1997 whereas the remaining actual units represent units committed as at December 31, 1997 against fiscal year plans.



THE CANADIAN CENTRE FOR PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS IN HOUSING: Working Together

A congregate care facility for the seniors of Edmonton, Alberta and housing for people with disabilities and degenerative diseases in North Vancouver were among the projects CMHC helped develop in 1997 through the Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing. In total, 32 projects received CMHC support.

The Centre helps groups develop affordable housing without long-term government subsidies. Through it, CMHC fosters partnerships with not-for-profit organizations, developers, and provincial and local governments to create housing that meets local needs.

ACT: Cutting the Red Tape

The Affordability and Choice Today (ACT) program helps Canadians cut through the regulations that can get in the way of a good housing idea. In partnership with the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Housing and Renewal Association, CMHC provides grants to promote changes to planning and building regulations. Its objective is to remove roadblocks to innovation and open the way to a wider choice of affordable housing.

In 1997, the ACT program approved 15 [illegible] awarded grants totalling $160,000. In addition, [illegible] studies were published. In one ACT demonstration [illegible] Shediac, New Brunswick, the municipality amended [illegible] by-laws to permit the building of a [illegible] independent living with the support, security and [illegible] of shared accommodation.

Get with the Program

In 1997, CMHC's Housing Awards competition [illegible] put the spotlight on youth, their housing needs and [illegible] solutions. The theme of this awards program was "[illegible] Successes in Housing for Youth." Five awards were presented to individuals and groups for the innovative [illegible] that have led to improvements in housing choice [illegible] affordability for Canada's young people. Honourable mentions were also given to an additional 11 projects.

[illegible]

Centre résidentiel et communautaire pour et par le[illegible]
Centre Jacques-Cartier, Québec, Quebec

Aboriginal Youth Housing Project
United Native Nations Local 111, Vancouver, British Columbia

Housing Equality For Youth/Advocacy in Cooperative Housing
Jessie's Centre for Teenagers, Toronto, Ontario

Alternative Housing For Youth
Nemaska First Nation, Nemaska, Quebec

Young Women Creating Change
Environmental Youth Alliance, Vancouver, British Columbia

FLEXHOUSING: From Concept to Reality

Line drawings, pen sketches and creativity were transformed into unique real-life houses that evolve as their occupants' lifestyles change. It all happened through the National FlexHousing Design Competition that challenged designers, developers and builders to create homes that can adapt to changing household needs. Four winners were announced in April of 1997.

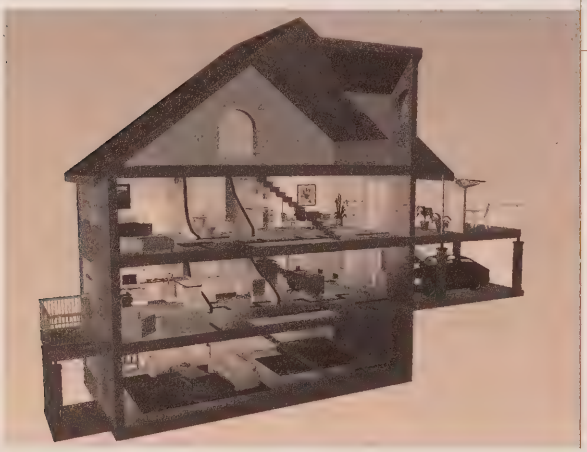
THE FLEXHOUSING WINNERS ARE...

Finalta Designs Inc.
Edmonton, Alberta

McGill School of Architecture and Anobid Construction Corp.
Montréal, Quebec

Nouvelle Development Corporation
London, Ontario

Stéphane Hazan Architectes
Côte St-Luc, Quebec





In October, Canada's first FlexHouse opened in Edmonton. Built by Habitat for Humanity, it features adjustable kitchen counters and shelving as well as ground floor accessibility for wheelchairs. Not only can its rooms be changed in size but a private suite can be added for future use by aging parents or a caregiver. With FlexHousing, Canadians will be able to remain in their homes and communities longer. More award-winning FlexHouse designs will be constructed in other Canadian locations during 1998.

AFFORDABILITY SOFTWARE: Demystifying the Mortgage

CMHC made mortgage financing more understandable for many Canadians with a unique software product that helps consumers assess various home-purchase, mortgage-renewal and renovation-loan scenarios – in the privacy of their own homes. Designed for use on most personal computers, the AffordAbility software helps home buyers, homeowners or anyone interested in home financing crunch the numbers before they begin shopping for a mortgage.

IMPROVE HOUSING AND LIVING CONDITIONS FOR CANADIANS

1997 Goals:

- Provide government housing renovation assistance
- Deliver on-reserve housing programs
- Undertake research that enhances housing quality and living environments
- Maintain leadership role in providing housing information to Canadians
- Increase the use of electronic means to disseminate information

GOOD HOUSING MAKES GOOD COMMUNITIES.

Canadians are among the best housed people in the world. CMHC makes an important contribution to the well-being of Canadians through program investments, research, and information products that help us build and maintain better homes and communities.

RRAP FOR THE NATION: Investing in the Community

Canadians take pride in their communities, and CMHC is there to help. By providing funding for home renovations, the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) allows Canadians to repair their homes and improve the neighbourhoods in which they live. RRAP also creates jobs by stimulating demand for building materials and services.

In 1997, components of RRAP helped repair and renovate a total of 4,948 Canadian homes:

Homeowner RRAP provided funding to low-income households to bring their dwellings up to a minimum level of health and safety

RRAP for Disabled Persons offered financial assistance to homeowners and landlords to modify dwellings for occupancy by persons with disabilities. The modifications include wheelchair ramps and bathroom modifications.

Rental RRAP and *Rooming House RRAP* helped landlords of affordable housing pay for repairs of units occupied by low-income tenants.

The Emergency Repair Program helped homeowners in rural and remote areas undertake the emergency repairs required to make their home safe.

Everything You Always Wanted to Know About Housing

One way CMHC helps improve the quality of housing in Canada is by providing information on housing to consumers, builders, renovators, engineers, architects and property managers – in fact, anyone interested in housing in Canada. The Corporation has produced numerous publications on a wide variety of topics, including improving the quality of indoor air, fixing damp basements, cleaning up after floods, home security, improving accessibility, home-based work, and alternate land development standards.

In addition to publications, the Corporation also produces software, CD-ROMs and videos. One such video on fire safety in highrise buildings – *It Could Never Happen To Me* – was viewed by an estimated one million people last year. Another video – *Safe at Home: How To Lock Out Crime* – produced in partnership with the Royal Canadian Mounted Police and BCTV won the 1997 Gold CanPro Award for Television Specials, honouring Excellence in Canadian Broadcasting, the Gold Ribbon Award from the Canadian Association of Broadcasters and First Place from the Crime Stoppers International Awards for Television Specials.



HOUSING FOR FIRST NATIONS: Empowering People

During 1997, CMHC initiatives resulted in improvements to housing conditions on reserves. The On-Reserve Non-Profit Housing Program and the Residential Rehabilitation Assistance Program led to the construction of 1,439 non-profit housing units and repairs to 746 housing units.

Following consultations with First Nations, CMHC's On-Reserve Non-Profit Housing Program was changed in 1997. The new program is based on a partnership with First Nations that allows for greater flexibility and control at the community level.

Another new program funded by CMHC was the Housing Internship Initiative for First Nations and Inuit Youth. The Corporation will invest over $1 million in 1997/98 and again in 1998/99 to provide housing-related work experience and on-the-job training for youth living on reserves and in Inuit communities. This program offers wage subsidies to organizations who employ youth on housing-related projects for periods ranging from three months to a year.

CMHC staff, along with consultants and community colleges, provided training that helped First Nations' housing providers acquire the skills and knowledge needed to better design, build and manage their housing stock. The Corporation also continued the transfer of its on-reserve housing inspection services to trained First Nations' inspectors.

The entry of a second Aboriginal Capital Corporation into CMHC's Direct Lending-Aboriginal Capital Corporation Pilot Project was another achievement. Following negotiations, a formal agreement with Däna Näye Ventures will allow this company to work with CMHC to become the lender-agent for the Corporation's Direct Lending Program in the Aboriginal community in the Yukon and three communities in northern British Columbia.

SENIORS: Maintaining Independence

Many seniors want to live independently and with dignity in their own homes. CMHC's Home Adaptations for Seniors Independence initiative (HASI) helped 2,057 older households do just that last year.

HASI provides modest grants to low-income seniors to undertake renovations to their homes that can reduce or eliminate difficulties in daily living. By allowing more seniors to live independently, HASI also helps reduce pressures on Canada's long-term care system.

SHELTER FROM A STORM: Housing for Victims of Family Violence

Providing a safe and secure haven is one of the most effective ways of protecting the victims of family violence. In 1997, CMHC's Shelter Enhancement Initiative (SEI) provided assistance for the renovation of 1,633 shelter bed units. Aimed to bring shelters up to acceptable health, safety and security standards, this renovation pays for modest improvements, including play facilities for children.

A recently completed evaluation of the Next Step program, the precursor to the Shelter Enhancement Initiative, found that an overwhelming majority of women using CMHC-assisted shelters felt safe and secure in these community facilities. Given its documented success, SEI was extended in 1997 for five more years.

HEALTHY HOUSING FOR A HEALTHY PLANET

The choices people make in the design, construction and operation of their homes affect not only their health but the health of the planet. That is why CMHC supports research to increase public awareness of the link between our homes, our health and the environment.

CMHC's Healthy House in Toronto is a key part of the strategy to broaden public awareness of the principles of Healthy Housing. Developed in partnership with five major public agencies and over 80 private-industry sponsors, this house is so efficient that it is not connected to municipal electrical, water or sewer services. This demonstration house was open to the public for the first half of the year and attracted about 12,000 visitors from Canada and abroad.



INDOOR AIR QUALITY: A Breath of Fresh Air

CMHC took the principles of a healthy indoor environment on the road with a series of 20 seminars entitled *Let's Clear the Air*. The seminars responded to growing public concern about indoor air pollution and the need to train qualified experts who can diagnose problems and offer solutions. Over 500 people attended these seminars which received very positive reviews.

Throughout 1997, CMHC focused on improving housing technology. It provided critical support to a consortium of industry and government organizations concerned with moisture problems in multiple-unit housing in the Lower Mainland of British Columbia. The results of this research, which were published by CMHC, documented the nature and scope of these moisture problems, and have helped identify best practices for resolving them.

CMHC also published a revised version of one of its most widely used technical reference guides, *Canadian Wood-Frame House Construction*. Over 13,000 copies were sold.

The Corporation has also been working with the industry to develop a more unified and qualified self-regulated private home inspection profession in Canada. Canadians will benefit by the establishment of a recognized minimum national standard of practice for private home inspectors.

SUPPORT MARKET COMPETITIVENESS AND THE WELL-BEING OF THE HOUSING SECTOR

1997 Goals:

- Help the Canadian housing sector export
- Put mortgage loan insurance and guarantee products on a more commercial basis
- Evaluate means to expand the secondary mortgage market
- Expand dissemination of housing market information

MAKING A STRONG INDUSTRY EVEN STRONGER.

Canada's housing industry is a vibrant contributor to the national economy. CMHC helps it stay strong with programs that support its development and international competitiveness. We ensure a competitive mortgage system to help Canadians buy homes and create jobs. With our information products and services, we help maintain the excellence of Canadian housing and help markets work efficiently in a changing environment.



CHEC: Opportunities Know No Borders

CMHC officially launched its new Canadian Housing Export Centre (CHEC) in December. CHEC is a centre of expertise within CMHC for promoting and supporting the export activities of Canada's housing industry.

CHEC's mission is to support exporters of housing products and services by providing information to Canadian companies pursuing export opportunities abroad. The first 43 volumes of the Canadian Housing Export Series were released in 1997, making available to the industry a snapshot of the world's market for housing products and services. The series will eventually consist of over 60 country reports as well as five regional summaries. These reports highlight the housing needs and conditions, trade policies and business customs in key countries in Latin America, Western Europe, Asia and the Pacific Rim, and Central and Eastern Europe.

In the Atlantic Region, CHEC also launched a pilot exporters' training program which will be replicated in other regions.

CMHC JOINS TEAM CANADA

CMHC is committed to the Team Canada partnership and operates within Canada's international business strategy. In addition to participating in two national sector teams on building products and on construction, architectural and engineering services, CMHC chairs an interdepartmental committee on housing exports. This committee is made up of representatives from the Department of Foreign Affairs and International Trade, Industry Canada, the National Research Council, and Natural Resources Canada.

SHOWCASING HOUSING EXCELLENCE

CMHC delivered and participated in many seminars in 1997 in Japan, Germany, Chile, Korea, and Russia on the Canadian housing system, high-rise and energy-efficient technologies, including Healthy Housing, and on housing finance and mortgage loan insurance regimes. Another opportunity to share CMHC's housing expertise with its global neighbours came from the Corporation hosting many visiting delegations to Canada in 1997, and from having a CMHC exhibit at the APEC Conference in Vancouver.

Working with the Department of Foreign Affairs and International Trade, CMHC helped ensure the largest Canadian housing industry delegation ever to the Leipzig Construction Fair in Germany. A letter of intent was signed with the Korea Housing Institute and a protocol with the Russian Ministry of Construction. Work progressed on establishing other agreements with agencies in Korea, Chile and Japan. CMHC visits to India and Chile also led to specific business opportunities for the Canadian housing industry.

CANADIAN HOUSING INFORMATION CENTRE:

We've Got the Answers

Whatever your housing information needs, the Canadian Housing Information Centre (CHIC) is the first place to call. CHIC is Canada's most comprehensive source of information about housing. Located at CMHC's National Office in Ottawa, it provides information on a wide range of housing topics in Canada and abroad, including best practice guides, reports on advanced building materials, national and international housing policies and standards, housing export opportunities, housing-sector company profiles, and much more.

Over the course of 1997, CHIC filled over 34,000 requests for information, disseminating over 79,000 research reports, fact sheets and promotional materials. In addition, more than 75,000 visits to CMHC's expanded web site were recorded, a work-in-process that broadens access to housing information for Canadians and people in other countries.

CHMOS: Data to Go

In step with advanced technology, CMHC opened a "housing lane" on the information superhighway – the Canadian Housing Markets Online Service (CHMOS). CHMOS provides housing professionals and researchers with speedy electronic access to CMHC's housing data.

This service, which is offered in partnership with the Conference Board of Canada, is available through the Internet. It provides comprehensive information on housing in Canada and electronic access to many of CMHC's reports on housing markets.

OUTLOOK CONFERENCES

Information for Housing Professionals

Over the past few years, CMHC's housing outlook conferences have put vital housing market information into the hands of housing professionals. These conferences bring local business people up-to-date on how economics and demographics will affect the local housing industry. During 1997, CMHC held 12 outlook conferences across the country, with paid attendance exceeding 1,500 people. The outlook conferences are just one of the ways CMHC continues to lead, not only by increasing our housing knowledge, but by communicating what we know.

CREATE A MORE MODERN AND MODEST CMHC

1997 Goals:

- Transfer administration of the Government of Canada's social housing resources to the provinces and territories
- Achieve more intensive use of electronic processing technology
- Generate revenues from housing information products
- Renew human resources policies in line with the new organizational structure
- Provide all employees with diversity management training
- Help staff deal with organizational change

IN PREPARING FOR THE NEW MILLENNIUM, CMHC WILL BE GUIDED BY RESPECT FOR EMPLOYEES AND A COMMITMENT TO CLIENTS.

CMHC is an organization in transition – one that is well on its way to fulfiling the new public policy mandates given to it by the Government of Canada. We are putting a new emphasis on commercial operations, creating customer service solutions through advanced technology and working creatively with our partners in the industry. Above all, we rely on the innovative and entrepreneurial spirit of our people to achieve our goals.

ADVANCED TECHNOLOGY: Award-winning Solutions

Building a more modern and modest organization means making effective use of information technology. In 1997, CMHC did just that with **emili**, an internally developed electronic mortgage approval system that allows lending institutions to provide on-the-spot mortgage approvals to their customers. At the same time, **emili** improved the overall quality of CMHC's insurance underwriting system as well as Approved Lenders' mortgage portfolios.

Introduced in 1996, **emili** was rolled out in 1997, with 14 additional lending institutions adopting the system, bringing the total to 16. **emili** is expected to be adopted by all of CMHC's Approved Lenders by 1999.

Not surprisingly, **emili** won two awards in 1997: the 1997 Gold Distinction Award for Technology in Government and a 1997 Canadian Information Productivity (CIPA) Award.

Improved service for Approved Lenders was also the result of CMHC's enhanced Accelerated Claims Payment Program (ACPP). The enhanced program, which began in 1996, increases the Corporation's claims processing flexibility and efficiency, while reducing costs and increasing control for Approved Lenders. In 1997, 93.3 percent of all claims were paid under ACPP. All claims submitted to CMHC under ACPP were paid within 5 days, with the average being 3.8 days.

SOCIAL HOUSING AGREEMENTS: Cost-effective Service Delivery

On behalf of the Government of Canada, CMHC negotiated agreements with five provincial and territorial jurisdictions to transfer to them the administration of the government's social housing resources. Under these agreements, social housing clients are served through a "single window", resulting in more cost-effective delivery of social housing services and the opportunity to use savings to serve more needy families. At the same time, the agreements ensure that national principles are maintained. Discussions with the other jurisdictions will continue in 1998.

LAND MANAGEMENT: Streamlining Our Operations

CMHC concluded a review of its land management activities. As a result, the Corporation will transfer the responsibility for its land development portfolio to the Canada Lands Company Limited.

HUMAN RESOURCES: a 21st-Century Workforce

Like many corporations, CMHC has been modernizing its workforce to meet the challenges of the 21st Century. In 1997, it began adjusting its human resources policies, systems and practices to the needs of the new organization.

Among the measures implemented were steps to ensure the Corporation has employees with the right skills in the right positions to meet its current and future business needs. At the same time, CMHC has ensured it remains an excellent place to work by providing employees with access to challenging opportunities for personal and professional growth, by encouraging continuous learning and by valuing diversity in its workforce.

CMHC's workforce adjustment measures took effect at the start of 1997. These measures minimized the negative effects of downsizing by treating employees fairly and providing them with choices based on their individual circumstances. Early retirement and departure packages, as well as career transition assistance, were part of the assistance. Under the program's self-identification component, some 665 employees requested to leave CMHC over the transition period. This program will be available to employees until the end of 1999.

CMHC also recognized that managers have a critical role to play in leading the organization into the future and continued to develop the leadership capabilities of its senior managers. Its approach includes personal assessments based on a leadership competency profile as well as individualized development plans.

The Corporation also developed and piloted a new training initiative. Known as "One CMHC: Moving Forward Together", the goal of this program is to create a shared understanding of CMHC's corporate objectives and strategies. This equips managers to lead change and helps employees understand how they contribute to the success of the Corporation.

CORPORATE ACCOUNT

(million dollars)	1997 Actual	1997 Planned	1996 Actual
Assets	16 566	17 803	15 098
Net Income (Loss)	11	9	(6)
Real Estate Sales	25	75	17
Gain (Loss) on Real Estate	5	16	(5)
Net Interest Income	36	30	24
Net Increase in Direct Lending Assets	1 816	2 599	2 015

1997 Results:

In 1997, the Corporate Account recorded a net income of $11 million, compared to a planned net income of $9 million.

The result was due to the better-than-expected net interest income of $36 million compared to a planned $30 million, and the lower-than-expected operating expenses of $24 million against the $31 million planned. This was partially off-set by the lower-than-expected gain on real-estate of $5 million versus the $16 million planned. Real-estate results were lower than planned due to revaluation adjustments of some properties arising from soft market conditions. This included adjustments in market value, to the end of 1997, regarding the planned sale of most of the land portfolio in 1998 to the Canada Lands Company Limited. The margin on financing operations was slightly higher than planned, primarily due to interest rates that were lower than anticipated.

CMHC's direct lending in 1997 added just over $1.8 billion to the $15 billion loans and investment portfolio. CMHC entered the capital markets to fund these loans, raising medium-term financing at spreads averaging approximately 6 basis points over Government of Canada bonds with similar maturities in 1997.

CMHC makes loans and other investments under the provisions of the NHA and records these transactions in the Corporate Account. Results in real estate activities and supply of services in housing-related areas are part of this account.

CMHC's loan administration includes the Corporation's own mortgage portfolio resulting from direct lending for social housing projects, and mortgages administered for others.

Funding has been provided through borrowings in the capital markets since 1993, and previously from the Government of Canada.

The Corporation has been active in developing new communities on its own lands and surplus federal lands in partnership with the provinces or on a fee-for-service basis.

A 1997 review of land management activities determined that land management is no longer a core corporate function. Accordingly, the Corporation is negotiating the transfer of most of its land development portfolio to the Canada Lands Company Limited.

VALUING DIVERSITY:
Drawing Strength from Our Differences

CMHC views diversity as strength. Not only does diversity contribute to a more creative workforce, it helps the Corporation better serve its diverse clientele in the course of meeting its objectives. In 1997, CMHC began offering workshops on valuing diversity to all employees. The aim is to promote a better understanding of CMHC's diversity management strategies and give employees the tools to better harness the power of a diverse workforce.

COMPENSATION REVIEW: Becoming Performance-Driven

As part of building a more modern government agency, CMHC continued to review its total compensation system in 1997. Changes to the system are key to aligning employee behaviours with CMHC's values. Plans were approved to streamline the performance appraisal process and introduce team rewards. We also completed a preliminary review of CMHC's Flexible Benefits Program, and steps were taken to promote a better understanding of the Pension Plan among employees.

By changing its total compensation system, CMHC aims to create a stronger link between corporate objectives and corporate compensation, provide more flexibility for employees, more adaptability for the organization, and preserve its competitive position as a top-tier employer.

RESTRUCTURING: Easier Access to Services

Better service to Canadians is the goal of CMHC's recent restructuring that led to the decentralization of management. The Corporation's five regional business centres are now the focal points for access to CMHC's programs and services.

NEW PARTNERSHIPS

We also have a partnership arrangement in Ottawa with La Cité collégiale and the Montfort Hospital, under which the combined resources have brought each partner savings while improving the services offered.

In cooperation with the National Research Council, CMHC's national office will launch, in early 1998, a high-quality workplace daycare program designed for both French and English toddlers and pre-schoolers.

MANAGEMENT OF PRINCIPAL RISKS

To protect corporate assets, CMHC continued to develop last year a state-of-the-art risk management system that will provide more accurate and timely information about its financial position and risks. Furthermore, CMHC continued to formulate strategies to address interest-rate risk, particularly prepayment risk, arising from the prepayment privileges on its outstanding loans and refinancing risk on loans that have already been refinanced.

REVENUE GENERATION: Paying Our Way

A more entrepreneurial environment has led to greater reliance on revenue generation to offset production and marketing costs. In 1997, the Corporation doubled its sales of housing information products over the previous year, generating over $1.6 million. Over 58,000 priced publications were sold through our 1-800 line to homeowners, housing professionals, students, educational institutions and others across Canada and around the world. We also added new retail outlets to our expanding distribution network.

CORPORATE RESOURCES

	1997 Actual	1997 Planned	1996 Actual
Staff Years	2,366	2,487	2,565
Operating Budget ($M)	240	261	269

The Corporation has achieved savings in its resource requirements due to on-going improvements in operational efficiency through the application of new technology such as **emili**, and through organizational restructuring.

Ten-year Financial Highlights

(in millions of dollars)

	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991			
Corporate Account										
Total Assets	16 566	15 098	13 849	11 769	10 014	8 943	8 855	9 057	9 213	9 306
Portfolio of Loans and Investments:										
Direct Lending Program	8 338	6 522	4 507	2 415	730	–	–	–	–	–
Other	7 012	7 506	7 768	7 951	8 218	8 408	8 630	8 894	9 015	9 204
Real Estate	105	127	126	111	90	75	59	52	43	44
Total Loans and Investments	15 455	14 155	12 401	10 477	9 038	8 483	8 690	8 947	9 058	9 248
Borrowings from Government of Canada	6 834	7 094	7 505	7 958	8 295	8 486	8 619	8 703	8 819	9 008
Capital Market Borrowings	9 273	7 573	5 966	3 410	1 309	–	–	–		
Net Interest Income	36	24	20	15	33	45	54	68	50	47
Gain (Loss) on Real Estate	5	(5)	2	14	8	(3)	3	4	21	49
Net Income (Loss)	11	(6)	(9)	(6)	6	12	17	11	31	50
Minister's Account										
Assisted Housing Expenditures (Administered Housing Programs on Behalf of the Government of Canada)										
Grants, Contributions and Subsidies	1 822	1 815	1 896	1 751	1 804	1 807	1 822	1 752	1 559	1 426
Fees Paid to Delivery Agents	9	12	14	19	26	29	30	26	21	21
Operating Expenses	69	118	92	98	105	114	110	108	107	96
Insurance and Guarantee Funds										
Mortgage Insurance Fund:										
Total Assets	3 922	2 503	2 258	2 038	1 795	1 551	1 339	1 106	906	695
Surplus (Deficit)	1	18	8	(78)	15	78	149	164	47	(116)
Premiums and Application Fees Received	828	611	480	579	487	459	275	208	223	204
Investment Income Received	171	146	151	93	176	139	106	73	57	29
Net Income (Loss)	(17)	10	86	(93)	(63)	(16)	(15)	117	163	142
Net Claims Paid	374	351	317	325	305	316	83	30	(6)	7
Insurance in Force	164 000	131 000	118 000	102 200	86 500	72 000	58 300	52 800	48 600	44 900
Legislative Ceiling	200 000	150 000	150 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund:										
Total Assets	57	45	47	42	36	29	19	11	6	2
Surplus	36	30	23	17	10	10	6	3	1	
Guarantee and Application Fees Received	15	5	3	8	15	14	7	5	5	2
Investment Income Received	3	2	3	5	3	2	1	1	–	–
Net Income	6	7	7	6	6	4	2	2	1	–
Securities Issued	6 949	1 723	1 557	3 720	6 580	5 959	3 187	2 103	1 940	773
Guarantees in Force	15 000	14 000	17 100	17 500	16 300	12 000	7 700	4 900	3 000	1 200



future planning

CORPORATE GOVERNANCE

CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION'S APPROACH TO CORPORATE GOVERNANCE IS FULLY CONSISTENT WITH THE PHILOSOPHY AND OBJECTIVES OF THE DEPARTMENT OF FINANCE AND THE TREASURY BOARD'S GUIDELINES FOR CROWN CORPORATIONS.

ROLE OF THE BOARD OF DIRECTORS

Corporate governance at CMHC is the responsibility of the Board of Directors. The Board's role is to guide and supervise the affairs of the Corporation on behalf of the Government of Canada, by whom the directors are appointed.

The Board is composed of the Chairman and nine other members chosen to ensure that an appropriate mix of expertise, experience and perspective is reflected in its decision-making. The president of CMHC, who is also the Chief Executive Officer, sits on the Board. The Board has a formal Audit Committee and Corporate Governance Committee, and is part of the Pension Fund Trustees.

The specific functions of the Board include reviewing and recommending to the Minister CMHC's housing policies and programs, corporate plan, capital and operating budgets, Parliamentary estimates, legislative and regulatory proposals, and the appointment of the auditors and examiner. It also reviews and approves operational plans, financial statements, the auditors' and examiner's reports, pension fund policy, the compensation plan, the strategic human resources policy and the annual report.

AUDIT COMMITTEE: Checking Our Work

The Audit Committee reviews and advises the Board on the soundness of the financial management of the Corporation. Specific areas in which the committee provides advice include the appointment of the auditors, the audited financial statements of the Corporation, internal audits, special examinations and the annual audit plan.

PENSION FUND TRUSTEES

The Trustees establish investment policies and objectives, including the periodic review of the asset mix and strategic ranges for each asset class. If changes in the asset mix are required, the Trustees make the appropriate recommendation to the CMHC Board of Directors. The Trustees' other main responsibilities are to establish performance measurement standards by which to judge the progress made towards target objectives and to approve criteria for the selection of investment dealers with whom the Fund transacts business.

CORPORATE GOVERNANCE: Renewing Our Vigilance

The Board's Corporate Governance Committee was established in response to the Government of Canada's desire for increased accountability in Crown corporations. It also addresses the governance issues unique to CMHC as an organization that uses commercial tools to achieve public policy objectives in a competitive environment.

The Board also initiated a review of its governance practices, the practices of other organizations and the implications of the governance guidelines published by the Government of Canada in 1996. The review concluded that CMHC is well governed and managed, has appropriate management structures in place and that a good working relationship exists between the Board and management.

PERFORMANCE MEASUREMENT: Gauging our Success

Making a well-run organization even stronger is a top priority. That's why the Corporate Governance Committee is also overseeing the development and implementation of a corporate-wide performance measurement framework.

LOOKING AHEAD: Objectives for '98 and Beyond

During 1997, the Board approved a revised set of corporate objectives. Effective January 1st, 1998, the major business activities of CMHC will be organized around the four primary corporate objectives set out in this report:

- expanding housing choices and improving housing affordability for Canadians;
- improving housing and living conditions for Canadians;
- supporting market competitiveness, job creation and the well-being of the Canadian housing sector; and
- creating a more modern and modest CMHC.

The Corporation's approach to corporate governance is comprehensive, progressive and consistent with the most demanding standards required of a Crown corporation of the Government of Canada. As it moves forward, CMHC will continue to critically assess its governance policies and procedures to strengthen the organization and maintain Canadians' highest trust in the years ahead.

BOARD OF DIRECTORS AND PRINCIPAL OFFICERS

BOARD OF DIRECTORS
(as at December 31, 1997)

Peter R. Smith
Brampton, Ontario
Chairman of the Board
President, Andrin Ltd.

Marc Rochon
Ottawa, Ontario
President and Chief Executive Officer

Renate Bublick
Vancouver, British Columbia
President, Cypress Consultants

Janice Cochrane
Ottawa, Ontario
Deputy Minister, Citizenship and Immigration

Claude Hallé
Québec, Quebec
President and CEO,
Groupe TS Inc.

Cuckoo Kochar
Ottawa, Ontario
President and CEO,
DCR/Phoenix Group of Companies

Gerald I. Norbraten
Regina, Saskatchewan
President, Norbraten Architects

Ranald A. Quail
Hull, Quebec
Deputy Minister, Public Works and Government Services Canada

Patricia Toner
Grand Falls, New Brunswick
Supervisor, Grand Falls Public Library

CORPORATE [illegible]
(as at [illegible])

Marc Rochon
President and Chief Executive Officer

Karen A. Kinsley
Vice-President, Corporate Services and Chief Financial Officer

William G. Mulvihill
Vice-President, Insurance

Claude Poirier-Defoy
Vice-President, National and International Housing Support

Douglas A. Stewart
Vice-President, Strategy

Robert Lajoie
General Manager, Human Resources and Organizational Development

Joan Dalrymple
General Manager, Atlantic Business Centre

Peter Friedmann
General Manager, Ontario Business Centre

James T. Lynch
General Manager, British Columbia and Yukon Business Centre

Jean-François Martin
General Manager, Quebec Business Centre

Berta Zaccardi
General Manager, Prairie and Northwest Territories Business Centre

Brian Dornan
Special Advisor to the President

ACCESSING CMHC INFORMATION, PRODUCTS, PUBLICATIONS AND SERVICES

YOU WILL FIND CMHC ON THE INTERNET AT
www.cmhc-schl.gc.ca

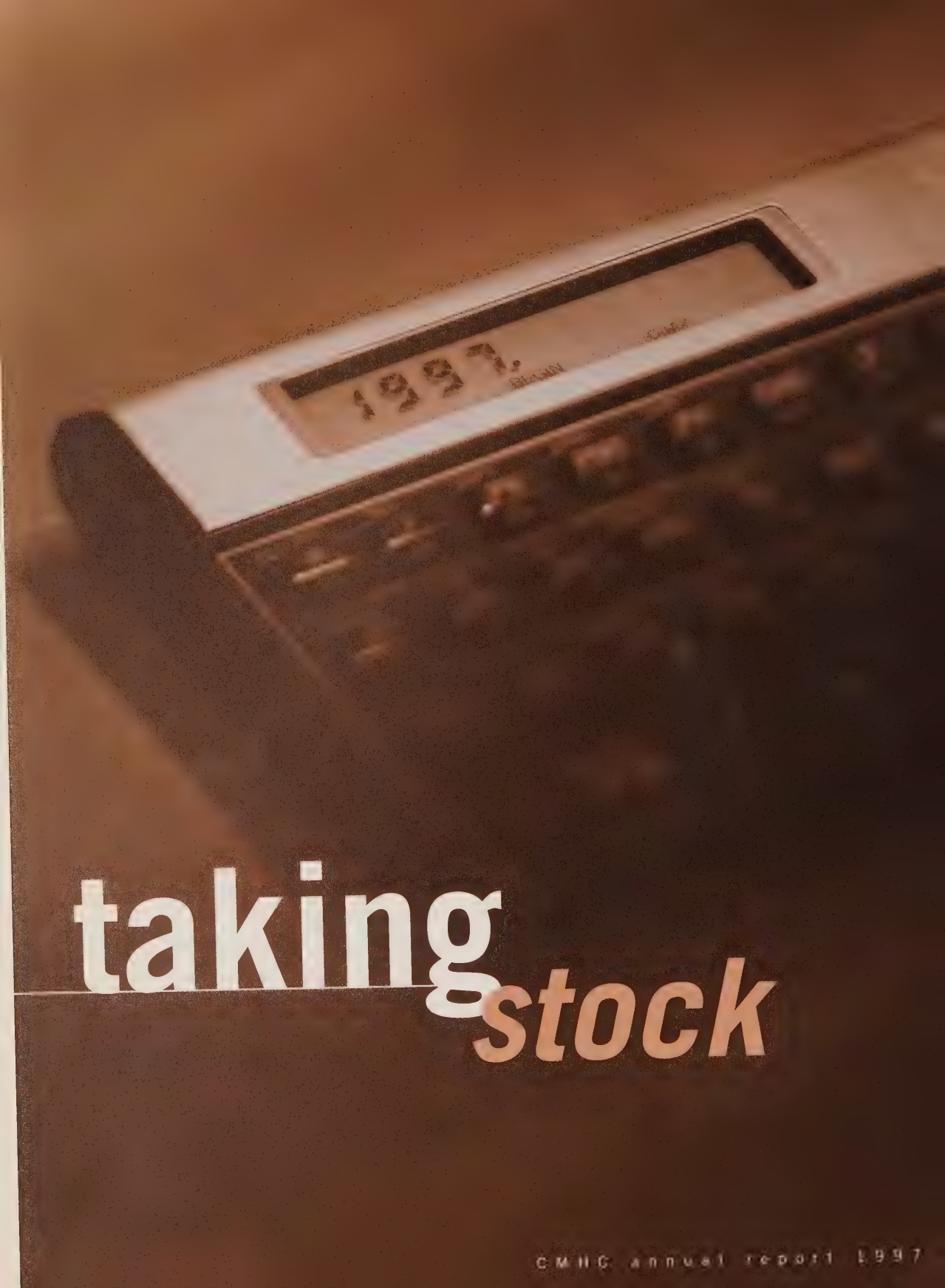
CMHC BUSINESS CENTRES

Atlantic Business Centre
(902) 426-3530
Quebec Business Centre
(514) 283-4464
Ontario Business Centre
(416) 221-2642
Prairie and Northwest Territories Business Centre
(403) 292-6200
British Columbia and Yukon Business Centre
(604) 731-5733

OTHER KEY TELEPHONE NUMBERS:

Canadian Housing Information Centre (CHIC)
1-800-668-2642
(613) 748-2367
Email: chic@cmhc-schl.gc.ca

Canadian Housing Market Online Service
1-888-246-6763
www.chmos-sd-mloc.ceds.com



taking stock

FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 1997

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL REPORTING

CMHC management is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically; and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements of the Corporation. The accompanying financial statements for the year ended 31 December 1997 were prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. The financial information contained elsewhere in this report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee, which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with management, internal audit staff, and independent external auditors to review the manner in which these groups are performing their responsibilities and to discuss auditing, internal controls and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditors and has submitted its report to the Board of Directors which has approved the financial statements.

The financial statements have been audited by the joint external auditors, Jacques Champagne, CA, of the firm Mallette Maheu, and L. Denis Desautels, FCA, Auditor General of Canada. Their report offers an independent opinion on the financial statements to the Minister of Public Works and Government Services.

Marc Rochon
President and Chief Executive Officer

Karen A. Kinsley
Vice-President
Corporate Services and Chief Financial Officer

AUDITORS' REPORT

TO THE MINISTER OF PUBLIC WORKS AND GOVERNMENT SERVICES

We have audited the balance sheets of the Canada Mortgage and Housing Corporation for the Corporate Account and the Insurance and Guarantee Funds as at 31 December 1997, and the related statements of operations and reserve fund, operations and surplus (deficit), and changes in financial position, and the Minister's Account statement of expenses and recoveries for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 December 1997 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the *Financial Administration Act,* we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the *Financial Administration Act* and regulations, the *Canada Mortgage and Housing Corporation Act,* the *National Housing Act* and the by-laws of the Corporation.

The financial statements for the year ended 31 December 1995 were reported on by other joint auditors.

Jacques Champagne, CA
Mallette Maheu
General Partnership
Associated with Arthur Andersen

L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
4 March 1998

Corporate Account

Balance Sheet
As at 31 December

in millions of dollars

Assets	notes	1997	1996
Loans and Investments	3	15 455	14 155
Cash and Short-term Investments		529	228
Deferred Recoveries from the Minister		176	253
Due from the Minister	4	187	278
Assets Under Capital Lease	5	25	27
Business Premises and Equipment	6	35	34
Accounts Receivable		118	88
Future Income Taxes to Recover		27	20
Other Assets		14	15
		16 566	15 098
Liabilities			
Borrowings from the Government of Canada	7	6 834	7 094
Capital Market Borrowings	7	9 273	7 573
Obligation Under Capital Lease	8	31	33
Accounts Payable and Accrued Liabilities		363	323
Due to the Receiver General for Canada		14	24
Due to Insurance and Guarantee Funds		11	22
		16 526	15 069
Equity			
Capital			
Authorized and fully paid by the Government of Canada		25	25
Reserve Fund	9	15	4
		16 566	15 098

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Corporate Account

Statement of Operations and Reserve Fund
Year Ended 31 December

in millions of dollars

	notes	1997	1996	1995
Interest Earned		1 211	1 128	1 022
Interest Expense		1 175	1 104	1 002
Net Interest Income		36	24	20
Real Estate Sales		25	17	12
Cost of Real Estate Sold		(11)	(2)	(4)
Holding Costs		(9)	(20)	(6)
Gain (Loss) on Real Estate		5	(5)	2
Other Income		2	1	1
Income before Operating Expenses		43	20	23
Operating Expenses	10	24	29	36
Income (Loss) before Taxes		19	(9)	(13)
Taxes	11	8	(3)	(4)
Net Income (Loss)		11	(6)	(9)
Reserve Fund, Beginning of Year		4	10	19
Reserve Fund, End of Year		15	4	10

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Statement of Changes in Financial Position
Year Ended 31 December

Corporate Account

in millions of dollars

	1997	1996	1995
Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities			
Net Income (Loss)	11	(7)	(9)
Add (Deduct)			
Amortization	5	5	5
Future Income Taxes to Recover	(7)	(6)	(3)
	9	(8)	(7)
Changes in			
Due to/from			
the Receiver General for Canada	(10)	17	(7)
Insurance and Guarantee Funds	(11)	26	(8)
the Minister	91	23	(49)
Accounts Receivable	(30)	(16)	(31)
Accounts Payable and Accrued Liabilities	40	21	(2)
Accrued Interest Payable	20	7	35
Accrued Interest Receivable	3	(5)	(9)
Other Assets	1	4	15
	113	69	(63)
Cash Flows Provided by (Used in) Investment Activities			
Loans and Investments			
Repayments	564	398	298
Additions	(1 867)	(2 146)	(2 214)
Change in Deferred Recoveries from the Minister	77	2	71
Additions to Business Premises and Equipment	(4)	(5)	(3)
	(1 230)	(1 751)	(1 848)
Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities			
Repayments of Borrowings from the Government of Canada	(257)	(410)	(447)
Capital Market Borrowings	1 677	1 599	2 515
Repayment of Obligation Under Capital Lease	(2)	(1)	(1)
	1 418	1 188	2 067
Increase (Decrease) in Cash Position	301	(494)	156
Cash and Short-term Investments			
Beginning of Year	228	722	566
End of Year	529	228	722

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Minister's Account

Statement of Expenses and Recoveries
Year Ended 31 December

in millions of dollars

Expenses	notes	1997	1996
Market Housing		61	57
Social Housing		1 729	1 747
Housing Support		32	11
Fees Paid to Delivery Agents		9	12
Operating Expenses	10	69	118
Expenses Recoverable	4	1 900	1 945

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Insurance and Guarantee Funds

Balance Sheet
As at 31 December

in millions of dollars

Assets	notes 12	1997	1996
Investment in Securities		2 692	2 187
Real Estate		264	299
Securities Purchased Under Resale Agreements		950	–
Mortgages		15	14
Accounts Receivable and Other Assets		1	1
Future Income Taxes to Recover		46	25
Due from Corporate Account		11	22
		3 979	2 548
Liabilities			
Unearned Premiums and Guarantee Fees		2 104	1 741
Provision for Claims		825	742
Securities Sold Under Repurchase Agreements		952	–
Taxes Payable		2	–
Accounts Payable and Accrued Liabilities		59	17
		3 942	2 500
Surplus	13	37	48
		3 979	2 548

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Insurance and Guarantee Funds

Statement of Operations and Surplus (Deficit) Year Ended 31 December

in millions of dollars

Revenues	notes	1997	1996	1995
	12			
Earned Premiums and Guarantee Fees		425	359	353
Application Fees		55	42	36
Income from Investments		184	155	153
Other		1	2	2
		665	558	544
Expenses				
Loss on Claims		424	386	305
Operating Expenses	10	147	122	120
Government of Canada Fee		12	–	–
Adjustment to Provision for Claims		97	21	72
		680	529	497
Income (Loss) before the Undernoted		(15)	29	47
Adjustment to Premium Deficiency		–	–	55
Income (Loss) before Taxes		(15)	29	102
Taxes	11	(4)	12	9
Net Income (Loss)		(11)	17	93
Surplus (Deficit), Beginning of Year		48	44	(49)
Assets Returned to the Government of Canada		–	(13)	–
Surplus, End of Year		37	48	44

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Statement of Changes in Financial Position
Year Ended 31 December

Insurance and Guarantee Funds

in millions of dollars

	note 12	1997	1996	1995
Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities				
Premiums and Guarantee Fees Received		788	574	447
Application Fees Received		55	42	36
Investment Income Received		174	148	154
Net Claims		(374)	(351)	(308)
Operating Expenses Paid		(116)	(112)	(120)
Taxes Paid		(16)	(36)	11
Other		(29)	(23)	(13)
		482	242	207
Cash Flows Provided by (Used in) Investment Activities				
Investment in Securities		(493)	(203)	(215)
Assets Returned to the Government of Canada		–	(13)	–
Increase (Decrease) in Due from (to) Corporate Account		(11)	26	(8)
Due from (to) Corporate Account				
Beginning of Year		22	(4)	4
End of Year		11	22	(4)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

YEAR ENDED 31 DECEMBER 1997

1. BASIS OF PRESENTATION

Canada Mortgage and Housing Corporation was incorporated as a Crown Corporation 1 January 1946. The Corporation is regulated by the *Canada Mortgage and Housing Corporation Act.* The Corporation's mandate, as stated in the *National Housing Act,* is "to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses and the improvement of housing and living conditions." The Corporation is for all purposes an agent of Her Majesty in the right of Canada.

The Corporation has three separate responsibilities under its mandate and maintains separate accounting records for each. Separate financial statements are presented in order to preserve the separate identities of the assets, liabilities, capital, reserve fund, surpluses or deficits.

Together, these statements constitute the financial statements of the Corporation and reflect all of the transactions of the Corporation for the year ended 31 December 1997.

In total, the Corporation manages:

CORPORATE ACCOUNT

Within this responsibility, the Corporation makes loans and other investments under various provisions of the *National Housing Act,* develops and sells land holdings, and provides services in housing-related areas. Funding is provided by borrowings from the Government of Canada and capital markets.

MINISTER'S ACCOUNT

The Corporation administers housing programs under provisions of the *National Housing Act* with funding provided by the Government of Canada through annual Parliamentary appropriations. The Corporation is reimbursed for subsidies and losses relating to these programs in addition to the related operating expenses.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the *National Housing Act.* The Mortgage Insurance Fund provides insurance against borrower default on residential mortgages. The Mortgage-backed Securities Guarantee Fund guarantees the timely payment of the principal and interest for investors of securities based on insured mortgages.

in millions of dollars

	1997	1996
Assets	20 534	17 624
Liabilities	20 457	17 548
Portion Payable to Government of Canada	6 834	7 094
Minister's Account Expenses Recoverable from Parliamentary Appropriations	1 900	1 945
Operating Expenses	240	269

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

These financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada.

A. LOANS

CORPORATE ACCOUNT

Loans are carried at cost plus accrued interest. As they are intended to be held until maturity, their carrying value is not adjusted to reflect any temporary decline in fair value.

Losses on insured loans are recoverable through the Mortgage Insurance Fund and losses on uninsured loans are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account.

The Corporate Account is assured full collection of principal and interest and will not incur any losses on these loans due to uncollectibility. No loss provisions for loan impairment are made.

If loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Government of Canada through the Minister's Account when the loans are advanced.

Loans under certain programs contain interest rate clauses that are lower than the related Borrowings from the Government of Canada. Accordingly, related interest earnings losses are recoverable through the Minister's Account.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Mortgages are carried at cost less a provision for estimated loss based on market property values.

B. FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS

Loans and investments in housing projects were made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage the development of rental housing, land assembly, co-operative housing, rural and native housing and housing rehabilitation.

The Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements. The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized in the Corporate Account.

C. REAL ESTATE

CORPORATE ACCOUNT

Real estate is comprised of: vacant land, direct acquisitions, property acquired through default of uninsured loans and capitalized costs for fee-for-service projects undertaken on behalf of the Canada Lands Company Limited.

All real estate is recorded at acquisition cost plus any modernization and improvement costs incurred.

Holding costs, including interest, on vacant land and direct acquisitions by the Corporation, excluding Social Housing projects, are capitalized up to market value after which the costs are expensed in the Corporate Account. Gains or losses on disposal are recognized in the Corporate Account.

Holding costs, including interest, on properties acquired as the result of default on uninsured loans, and for directly acquired Social Housing projects, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. All net operating losses, including amortization on buildings calculated on a straight-line basis over the remaining term of the corresponding debt, are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

All costs incurred related to the projects administered for the Canada Lands Company Limited on a fee-for-service basis are capitalized and netted against proceeds from disposal, with all excess monies returned directly to the Canada Lands Company Limited.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from a loan default is carried at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is calculated as the current market value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Amortization is not recorded on the real estate.

D. DEFERRED RECOVERIES FROM THE GOVERNMENT OF CANADA THROUGH THE MINISTER'S ACCOUNT

Effective 1 April 1991, expenditures to modernize and improve certain properties are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account over a period not exceeding ten years.

E. AMORTIZATION

Assets under Capital Lease, Business Premises and Equipment are amortized on a diminishing balance basis over the estimated useful life of the asset. Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis.

F. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Corporation enters into interest rate and foreign exchange transactions in order to manage its exposure to both interest rate and currency fluctuations. The Corporation uses accrual accounting for derivatives transactions used for its own on-balance sheet asset and liability management purposes. Gains and losses resulting from termination of these contracts are deferred and amortized on a straight-line basis to interest income or expense over the term of the underlying exposure.

G. SHORT-TERM INVESTMENTS/INVESTMENT IN SECURITIES

The Corporation has a policy of matching the maturity structure of its Corporate Account assets with that of its liabilities. In those cases where the funds are raised in advance of the investment in loans and where the Corporation holds Short-term Investments as hedges, gains and losses on such investments are deferred and amortized on a straight-line basis to interest expense over the term of the debt issue that generated the monies for investment. Deferred gains and losses are included in Other Assets.

Investments are purchased with the original intention to hold them to maturity. Such investments are carried at amortized cost plus accrued interest. Investments are written down to their fair value when declines in value are other than temporary. Premiums and discounts on investments are amortized to income over the period to maturity of the related investments. Gains and losses realized on disposal of investments and write downs to reflect other than temporary impairment in value are included in interest earned from the investments in the year in which they occur. Gains and losses on disposal are based on the average cost of the securities sold.

H. INTEREST EARNED

Interest Earned arising from Loans and Investments, Cash and Short-term Investments and Deferred Recoveries from the Minister is recognized on an accrual basis up to the date that the asset is retired. Certain interest revenue is obtained through the Minister's Account.

I. CAPITAL MARKET BORROWING COSTS

Issuance Costs on Capital Market Borrowings are deferred and amortized against Interest Expense on a straight-line basis over the term of the debt.

Premiums and Discounts on Capital Market Borrowings are deferred and amortized on a constant yield basis over the term of the debt.

J. POST-RETIREMENT BENEFITS

Post-retirement benefits are expensed as incurred and are included in Operating Expenses.

K. PROVISION FOR CLAIMS

This provision represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

L. PREMIUMS

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies according to the risk of default which is actuarially reviewed.

M. PREMIUM DEFICIENCY

Annually, the Corporation compares the amount of its unearned premiums to the discounted costs of claims that have not yet occurred on insurance policies in force. Whenever it is determined that the unearned premiums are inadequate to meet the expected net costs of future claims, a premium deficiency is charged to operations. Subsequently, it is taken into income on the same basis as unearned premiums.

N. GUARANTEE FEES

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the related Mortgage-backed Security issue on a straight-line basis.

O. APPLICATION FEES

Application fees are recognized as income when received.

P. INSURANCE ISSUANCE COSTS

Issuance costs are expensed as incurred and are included in Operating Expenses.

Q. INCOME TAXES

Income taxes are accounted for using the future income taxes method. Under this method, future income taxes are recognized whenever recovery or settlement of the carrying amount of an asset or liability would result in future income tax outflow or reduction.

R. SECURITIES PURCHASED UNDER RESALE AND SOLD UNDER REPURCHASE AGREEMENTS

Securities purchased under resale agreements consist of the purchase of a security, normally a government bond, with the commitment by the Corporation to resell the security to the original seller at a specified price. Securities sold under repurchase agreements consist of the sale of a security with the commitment by the Corporation to repurchase the security at a specified price. Securities purchased under resale and sold under repurchase agreements are carried at cost on the balance sheet. The difference between the sale price and the agreed repurchase price on a repurchase agreement and the difference between the cost of the purchase and the pre-determined proceeds to be received on a resale agreement are recorded in Income from Investments.

S. PENSION COST AND OBLIGATION

The Corporation provides pensions based on length of service and final average earnings as classified under defined benefit retirement pension arrangements.

The cost of pension benefits earned by employees is determined using the projected benefit method of actuarial valuation with projected salary increases where appropriate, pro-rated on services and charged to operations as services are rendered. This cost reflects management's best estimate of the pension fund's expected investment yields, and of salary escalations, mortality of members, terminations and ages at which members will retire. Adjustments arising from plan amendments, experience gains and losses and changes in assumptions are amortized over the estimated average remaining service life of the employee group.

The difference between the accumulated pension expense and the employer's contributions to the Pension Fund, the deferred pension liability, is reflected in the balance sheet.

3. LOANS AND INVESTMENTS

in millions of dollars

	1997	1996
Loans	7 034	6 642
Federal-Provincial Agreements		
Loans	6 653	5 666
Investments in Housing Projects	1 632	1 672
Land Assembly Projects	31	48
	8 316	7 386
Real Estate		
Vacant Land	39	51
Direct Acquisitions	35	30
Acquired through Default on Uninsured Loans	30	33
Capitalized Costs of Projects Administered for the Canada Lands Company Limited	1	13
	105	127
Total Loans and Investments	15 455	14 155

Any default or disposal losses incurred relating to 46% (1996 – 53%) of the Loans and Investment portfolio are recoverable through the Minster's Account. A further 53% (1996 – 46%) of the portfolio is insured by the Mortgage Insurance Fund.

Of the total Loans and Investments portfolio, 90% (1996 – 88%) relates to Social Housing programs which are supported with subsidies from the Government of Canada through the Minister's Account.

The amount of interest capitalized on real estate in 1997 was $2 million (1996 – $3 million). Holding costs of $9 million (1996 – $20 million) on land acquired directly by the Corporation have been expensed in the Corporate Account.

The following table provides the maturity structure of the loans:

in millions of dollars

1998	1999	2000	2001	2002	Thereafter	Total
1 680	2 286	2 332	1 684	2 204	3 501	13 687

4. DUE FROM THE MINISTER

in millions of dollars

	1997	1996
Receivable, Beginning of Year	278	301
Expenses Recoverable	1 900	1 945
Recovered from the Minister	(1 991)	(1 968)
Receivable, End of Year	187	278

Accounts Payable and Accrued Liabilities in the Corporate Account include $264 million (1996 – $229 million) which are also included in the receivable, Due from the Minister. When paid, recovery will be made from the Government of Canada through the Minister's Account.

5. ASSETS UNDER CAPITAL LEASE

in millions of dollars

		1997			1996
	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value	Net Book Value
Building	4%	30	7	23	23
Leasehold Improvements	10%	9	7	2	4
Total		39	14	25	27

Amortization in 1997 was $2 million (1996 – $2 million, 1995 – $2 million).

6. BUSINESS PREMISES AND EQUIPMENT

in millions of dollars

		1997			1996
	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value	Net Book Value
Buildings	4% or 5%	40	12	28	26
Leasehold Improvements	20%	2	1	1	1
Equipment	8%, 20% or 30%	36	30	6	7
Total		78	43	35	34

Amortization in 1997 was $3 million (1996 – $3 million, 1995 – $3 million).

7. BORROWINGS

The Corporation borrows from the Government of Canada (Consolidated Revenue Fund) and from capital markets under provisions of the *Canada Mortgage and Housing Corporation Act* and the *National Housing Act* to finance loans and investments.

The Corporation has authority to borrow a maximum of $15 billion from sources other than the government.

in millions of dollars

	Interest Rate	Term	1997	1996
Government of Canada	2.00% to 17.96%	up to 2039	6 834	7 094
Capital Market				
Commercial Paper	average 3.76%	average 31 days	887	1 228
Medium-term Borrowings	5.34% to 8.92%	up to 2003	8 386	6 345
Total			16 107	14 667

Capital market borrowings include US $800 million carried at $1 103 million (1996 – US $300 million carried at $410 million). All foreign exchange exposure risk is fully hedged through the use of cross currency swaps, for the interest and principal repayments.

The following table provides the maturity structure of Corporate borrowings:

in millions of dollars

		Capital Market		
	Government of Canada	Commercial Paper	Medium-term Borrowings	Total
1998	270	887	1 116	2 273
1999	196	–	1 497	1 693
2000	188	–	1 906	2 094
2001	194	–	1 261	1 455
2002	185	–	2 109	2 294
Thereafter	5 801	–	497	6 298
Total	6 834	887	8 386	16 107

The interest paid to the Government of Canada in 1997 was $615 million (1996 – $640 million).

8. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Corporation financed additions and improvements to the National Office building in 1990 with a long-term lease that is accounted for as a capital lease. The Corporation assumes ownership of the building for a cost of one dollar at the termination of the lease in 2015.

The annual lease payments are $5 million for the first 10 years and $4 million for the remaining 15 years.

The minimum lease payments are:

in millions of dollars

	Leasehold Improvements (10 year lease)	Building (25 year lease)	Total
Interest Rate	11.57%	11.77%	
1998 to 2002	4	19	23
2003 to 2015	–	46	46
Total future minimum lease payments	4	65	69
Less interest	1	37	38
Present value of minimum lease payments	3	28	31

Interest expense in 1997 was $4 million (1996 – $4 million, 1995 – $4 million).

9. RESERVE FUND

The Reserve Fund is limited by Order-in-Council to $25 million.

10. OPERATING EXPENSES

The operating expenses of the Corporation are allocated on the basis of staff utilization as follows:

in millions of dollars

	1997		1996		1995	
		%		%		%
Corporate Account	24	10.0	29	11.0	36	14.3
Minister's Account	69	28.8	118	43.8	92	37.1
Insurance and Guarantee Funds	147	61.2	122	45.2	120	48.6
Total	240	100.0	269	100.0	248	100.0

Included in Operating Expenses are estimated restructuring costs of $37 million for 1997 (1996 – $56 million, 1995 – $16 million).

11. TAXES

Taxes include income tax and Large Corporations Tax (LCT).

The tax rate on income is 38%. The Large Corporations Tax levied on certain capital amounts was increased from a rate of 0.2% to 0.225% effective 28 February 1995.

The Corporation reports income tax expense in the statement of operations based upon transactions recorded in the financial statements regardless of when they are recognized for income tax purposes.

Taxes are:

in millions of dollars

	1997			1996			1995		
	Income Tax	LCT	Total	Income Tax	LCT	Total	Income Tax	LCT	Total
Corporate Account	8	–	8	(3)	–	(3)	(4)	–	(4)
Insurance and Guarantee Funds	(5)	1	(4)	11	1	12	8	1	9
Total	3	1	4	8	1	9	4	1	5

In 1997, the Corporation changed its accounting policy to ensure that income tax liabilities and assets are measured using the tax rates that are expected to apply when the liabilities are settled and the assets realized. The impact of this change in accounting policy was minimal for the Corporate Account and nil for Insurance and Guarantee Funds.

Details are:

in millions of dollars

	1997	1996	1995
Taxes	4	9	5
Taxes Paid	32	25	1
Increase (Decrease) Future Income Taxes to Recover	28	16	(4)
Future Income Taxes to Recover			
Beginning of Year	45	29	33
End of Year	73	45	29

12. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Balance Sheet
As at 31 December

in millions of dollars	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-backed Securities Guarantee Fund	
Assets	1997	1996	1997	1996
Investment in Securities	2 635	2 140	57	47
Real Estate	264	299	–	–
Securities Purchased Under Resale Agreements	950	–	–	–
Mortgages	15	14	–	–
Accounts Receivable and Other Assets	1	1	–	–
Future Income Taxes to Recover	46	25	–	–
Due from (to) Corporate Account	11	24	–	(2)
	3 922	2 503	57	45
Liabilities				
Unearned Premiums and Guarantee Fees	2 083	1 726	21	15
Provision for Claims	825	742	–	–
Securities Sold Under Repurchase Agreements	952	–	–	–
Taxes Payable	2	–	–	–
Accounts Payable and Accrued Liabilities	59	17	–	–
	3 921	2 485	21	15
Surplus	1	18	36	30
	3 922	2 503	57	45

12. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement of Operations and Surplus (Deficit)
Year Ended 31 December

in millions of dollars	Mortgage Insurance Fund			Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		
Revenues	**1997**	**1996**	**1995**	**1997**	**1996**	**1995**
Earned Premiums and Guarantee Fees	417	351	344	8	8	9
Application Fees	54	41	36	1	1	–
Income from Investments	180	151	150	4	4	3
Other	1	2	2	–	–	–
	652	545	532	13	13	12
Expenses						
Loss on Claims	424	386	304	–	–	1
Operating Expenses	145	120	119	2	2	1
Government of Canada Fee	12	–	–	–	–	–
Adjustment to Provision for Claims	97	21	72	–	–	–
	678	527	495	2	2	2
Income (Loss) before the Undernoted	(26)	18	37	11	11	10
Adjustment to Premium Deficiency	–	–	55	–	–	–
Income (Loss) before Taxes	(26)	18	92	11	11	10
Taxes	(9)	8	6	5	4	3
Net Income (Loss)	(17)	10	86	6	7	7
Surplus (Deficit), Beginning of Year	18	8	(78)	30	23	16
Surplus, End of Year	1	18	8	36	30	23

12. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement of Changes in Financial Position
Year Ended 31 December

in millions of dollars	Mortgage Insurance Fund			Mortgage-backed Securities Guarantee Fund		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Cash Flow Provided by (Used in) Operating Activities						
Premiums and Guarantee Fees Received	774	570	444	14	4	3
Application Fees Received	54	41	36	1	1	–
Investment Income Received	171	146	151	3	2	3
Net Claims	(374)	(351)	(317)	–	–	–
Operating Expenses Paid	(114)	(111)	(119)	(2)	(1)	(1)
Taxes Paid	(11)	(32)	15	(5)	(4)	(4)
Other	(29)	(23)	(13)	–	–	–
	471	240	197	11	2	1
Cash Flow Provided by (Used in) Investment Activities						
Investment in Securities	(484)	(216)	(202)	(9)	–	(4)
Increase (Decrease) in Due from (to) Corporate Account	(13)	24	(5)	2	2	(3)

The Rental Guarantee Fund for which no detail is shown here had minimal activity in 1996 and 1995 which is part of the rolled up totals carried forward. Significant items are:

	1997	1996	1995
Surplus, Beginning of Year	–	13	13
Surplus, End of Year	–	–	13
Net Claims	–	–	9
Investment in Securities	–	13	(9)
Assets Returned to the Government of Canada	–	13	–

13. ACTUARIAL VALUATION OF THE MORTGAGE INSURANCE FUND

An actuarial study of the Fund as at 30 September 1997 disclosed that the Fund had an actuarial deficit of $6 million (30 September 1996 – $2 million actuarial surplus).

Although the Mortgage Insurance Fund financial position is determined annually by an independent actuary, changes in future conditions in the near term could require a material change in the recognized amounts. It is not possible to determine the magnitude of any such changes as they relate to general economic conditions within Canada.

14. INSURANCE AND GUARANTEES IN FORCE

A. MORTGAGE INSURANCE FUND

Under Section 21 of the *National Housing Act,* the aggregate outstanding amount of all loans for which the insurance policies are issued may not exceed $200 billion. As at 31 December 1997, insurance policies in force totalled approximately $164 billion (1996 - $131 billion).

B. MORTGAGE-BACKED SECURITIES GUARANTEE FUND

At 31 December 1997, guarantees in force totaled approximately $15 billion (1996 – $14 billion).

15. INVESTMENTS/SECURITIES

in millions of dollars

	Remaining Term to Maturity					
	Within 1 Year	1 to 3 Years	3 to 5 Years	Over 5 Years	1997 Total	1996 Total
Corporate Account						
Securities issued or guaranteed by:						
Canada	1	–	–	111	112	–
Other	406	–	–	–	406	227
Total	407	–	–	111	518	227
Insurance and Guarantee Funds						
Securities issued or guaranteed by:						
Canada	75	102	305	1 498	1 980	1 535
Provinces	5	116	95	176	392	375
Other	127	61	37	95	320	277
Total	207	279	437	1 769	2 692	2 187

Net cumulative unamortized gains of $9 million (1996 – $8 million) on sale of Corporate Account Short-term Investments used as hedges have been deferred and are included in Other Assets. They are being amortized over the term of the assets funded.

Sales to acquire more attractive investments for the Mortgage Insurance Fund during 1997 resulted in a gain of $10 million (1996 – gain of less than $1 million). These totals are included in Income from Investments in the current year.

16. INTEREST RATE SENSITIVITY

The following table illustrates interest rate sensitivity. Effective yield represents the fixed weighted average effective yield based on the earlier of contractual repricing or maturity date.

in millions of dollars

	Remaining Term to Repricing or Maturity Date						
	Within 1 Year		1 to 5 Years		Over 5 Years		Total
	Amount	Effective Yield %	Amount	Effective Yield %	Amount	Effective Yield %	
Corporate Account							
Assets							
Loans	1 680	7.4	8 506	7.7	3 501	9.2	13 687
Cash and Short-term Investments	418	4.2	–	–	111	5.2	529
Liabilities							
Borrowings from the Government of Canada	270	8.9	763	8.9	5 801	8.9	6 834
Capital Market Borrowings	2 003	5.1	6 773	7.4	497	5.2	9 273
Insurance and Guarantee Funds							
Assets							
Investments in Securities	207	5.6	716	7.8	1 769	7.0	2 692
Mortgages	1	6.2	2	6.2	12	6.2	15

In 1991, the Government of Canada discontinued the Corporation's right to prepayment without penalty on its borrowings from the Consolidated Revenue Fund. Of these borrowings, $3 billion funded loans made by the Corporation prior to 1986 under various sections of the *National Housing Act* which have prepayment without penalty privileges.

As a result of the revised borrowing arrangements, the Corporation assumed the interest rate risk from the Government of Canada. This transfer of risk has resulted in negative interest margins to the Corporate Account. It also exposes the Corporation to potential losses in future years which could be material and significant in relation to the Corporate Account Reserve Fund.

During 1993 and 1994, some borrowers renegotiated loans at lower interest rates. Minimal renegotiations and prepayments have occurred since that time. Negative interest margin resulting from these renegotiations amounted to approximately $6 million in 1997. Upon repricing, given forecasted interest rates, there would be a further negative interest margin on these loans of approximately $19 million per annum.

For those loans that have not been renegotiated, based on management's best estimate, the negative interest margin that could result from the prepayment risk exposure amounts to approximately $29 million per annum.

The Corporation has engaged in a strategy to eliminate a significant portion of the prepayment risk associated with these loans and is actively pursuing strategies to reduce the interest rate risk associated with these loans on repricing.

The Corporation employs derivative contracts to manage its interest rate risk. These contracts include:

Interest rate basis swaps, in which the Corporation exchanges the monthly interest receipts on a notional amount of loans for the receipt of an equivalent amount of interest determined on a semi-annual basis. These swaps convert the Corporation's interest income on loans to the same basis as the interest expense on the debt that finances the loans.

Floating-to-fixed and fixed-to-floating interest rate swaps exchange a fixed monthly payment on a notional amount in exchange for a floating interest rate on the same notional amount. These swaps convert the floating rate portion of debt that finances fixed rate assets to the same fixed interest rate basis as the assets.

17. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

Derivative financial instruments are financial contracts, the value of which is derived from underlying assets, or interest or exchange rates. Asset/liability management derivatives are entered into by the Corporation within guidelines set by the Department of Finance, to manage the Corporate Account interest rate and foreign currency exposures arising from on-balance sheet positions in order to ensure a consistent stream of earnings.

The following table shows the notional amounts of derivative instruments outstanding by type and maturity. The notional amounts are used to calculate payments and do not represent the potential gain or loss associated with the credit or market risk of such instruments.

in millions of dollars

	1997					1996
	Within 1 Year	1 to 3 Years	3 to 5 Years	Over 5 Years	Total	Total
Interest Rate Swaps	1 497	4 652	3 043	675	9 867	7 281
Cross Currency Swaps	–	410	693	–	1 103	410
Total	1 497	5 062	3 736	675	10 970	7 641

As with on-balance sheet assets, derivative instruments are subject to credit risk. Credit risk arises from the possibility that counterparties may default on their obligations to the Corporation. The credit risk associated with derivatives is normally a small fraction of the notional amount of the derivative instrument. The Corporation strives to limit credit risk by dealing with creditworthy counterparties and manages its credit risk for derivatives through the same credit risk process applied to on-balance sheet assets. A large amount of the Corporation's credit concentration on derivatives is with financial institutions.

The following table summarizes the credit risk exposure of the Corporation's derivatives. The amounts do not take into consideration legal contracts which permit the offsetting of positions or any collateral which may be obtained.

in millions of dollars

	1997		1996	
	Notional Amount	Credit Risk	Notional Amount	Credit Risk
Interest Rate Swaps	9 867	108	7 281	139
Cross Currency Swaps	1 103	56	410	–
Total	10 970	164	7 691	139

Master netting agreements reduce the Corporation's total credit risk exposure by allowing the offsetting of amounts due to/from the same counterparty. As at 31 December 1997, the potential impact of master netting agreements reduced credit risk to $132 million (1996 – $121 million).

The above table excludes a $15 million exposure which is fully collateralized.

18. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The amounts set out below represent the fair values of on- and off-balance sheet financial instruments of the Corporation using the valuation methods and assumptions as referred to below. Fair value amounts are designed to represent estimates of the amounts at which instruments could be exchanged in a current transaction between willing parties.

As many of the Corporation's financial instruments lack an available trading market, fair values are based on estimates using present value and other techniques which are significantly affected by the assumptions used. Because of the estimation process and the need to use judgment, the fair value amounts should not be interpreted as being realizable in an immediate settlement of the instruments.

in millions of dollars

	1997		1996	
	Book Value	Fair Value	Book Value	Fair Value
Corporate Account				
Assets				
Loans	13 687	16 480	12 308	13 944
Cash and Short-term Investments	529	527	228	228
Accounts Receivable	118	118	88	88
Liabilities				
Borrowings from the Government of Canada	6 834	7 736	7 094	7 015
Capital Market Borrowings	9 273	9 441	7 573	7 892
Obligation Under Capital Lease	31	46	33	46
Accounts Payable and Accrued Liabilities	363	363	323	323
Off-Balance Sheet				
Derivative Financial Instruments				
In a net receivable position		178		139
In a net payable position		51		114
Insurance and Guarantee Funds				
Assets				
Investments in Securities	2 692	2 889	2 187	2 365
Mortgages	15	15	14	14
Accounts Receivable and Other Assets	1	1	1	1
Liabilities				
Accounts Payable and Accrued Liabilities	59	59	17	17

Fair values are based on a range of valuation methods and assumptions.

The estimated fair value of the following assets and liabilities is equal to book value as the items are short-term in nature:

Corporate Account

- Cash
- Accounts Receivable
- Capital Market Borrowings (Short-term)
- Accounts Payable and Accrued Liabilities

Insurance and Guarantee Funds

- Accounts Receivable and Other Assets
- Accounts Payable and Accrued Liabilities

Fair value of the following assets and liabilities is determined by reference to quoted market prices:

Corporate Account

- Short-term Investments
- Capital Market Borrowings (Medium-term)

Insurance and Guarantee Funds

- Investment in Securities

Fair value of the following assets and liabilities is determined by discounting the contractual cash flows using prevailing market rates on underlying instruments with similar maturity and characteristics

Corporate Account

- Loans
- Borrowings from the Government of Canada
- Obligation under Capital Lease
- Off-Balance Sheet Derivative Financial Instruments

Insurance and Guarantee Funds

- Mortgages

19. COMMITMENTS

A. LOANS AND INVESTMENTS

Commitments outstanding for Loans and Investments amounted to $63 million at 31 December 1997 (1996 – $126 million).

B. OPERATING LEASES

Minimum rental payments scheduled over the next five years on business premises and equipment under long-term non-cancellable leases are:

in millions of dollars

	1998	1999	2000	2001	2002
Business Premises	13	11	9	7	6
Equipment	12	4	2	–	–
Total	25	15	11	7	6

Total Operating Lease commitments at the end of 1997 were $64 million (1996 – $43 million).

C. FUTURE CONTRACTUAL OBLIGATIONS

Total financial obligations under contracts for the Minister's Account, Social Housing programs, extend for periods up to 40 years. Uncertainty in forecasting the economic factors used to calculate the financial obligations precludes reasonable estimation beyond five years.

Estimated obligations for the next five years are:

in millions of dollars

1998	1999	2000	2001	2002
1 853	1 813	1 793	1 790	1 790

20. CONTINGENT LIABILITIES

There were legal claims against the Corporate Account of less than $1 million (1996 – $1 million).

There were other legal claims of $3 million (1996 – $3 million), which if successfully held against the Corporation, could result in charges to the Government of Canada through the Minister's Account.

Legal claims of $17 million (1996 – $83 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund.

Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made.

21. PENSION PLAN

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service. The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method pro-rated on service.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on an actuarial valuation at 1 January 1998, the status of the plan is:

in millions of dollars

	1997	1996
Net assets available for benefits	807	733
Actuarial value of accrued pension benefits	683	631
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	124	102

ANNUAL PENSION COST TO THE CORPORATION

in millions of dollars

	1997	1996	1995
Current service costs	8	13	11
Restructuring costs	25	17	8
Amortization of experience gains and losses	(9)	(6)	(1)
Government pension plans	2	2	2
Total	26	26	20

Although the Pension Fund financial position is determined by an independent actuary, changes in future conditions in the near term could require a material change in the recognized amounts.

Under *Income Tax Act* Regulations, once the excess net assets reaches a certain level, employers must suspend making payments to the Pension Fund (funding holiday). During this period, the asset is reduced by applying the employer current service contribution.

The Corporation is liable to provide the additional funding to the Pension Fund that is required as a result of the Early Retirement Reduction Waiver allowed as part of the Corporation's restructuring initiatives. Because of the mandatory funding holiday referred to above, the Corporation cannot make payment of the Early Retirement Reduction Waiver to the Pension Fund.

The deferred pension liability as at 31 December 1997 amounted to $50 million (1996 – $25 million).

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Corporation is related in terms of common ownership to all Government of Canada created departments, agencies and Crown corporations. The Corporation enters into transactions with certain of these entities in the normal course of business. All material related party transactions are either disclosed below or in relevant notes.

Losses on Loans and Real Estate, interest earnings, and the amortization of modernization and improvement expenditures, relating to certain Corporate Account Assets, are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. The total of such recoveries which are not considered subsidies to others, amounted to $211 million (1996 – $150 million, 1995 – $239 million) of which $38 million (1996 – $44 million, 1995 – $51 million) is included in Interest Earned in the Corporate Account.

The Corporation is required to make an annual fee payment from the Mortgage Insurance Fund to the Government of Canada. In 1997, $12 million in fees was expensed (1996 – nil).

In accordance with fee-for-service agreements between the Corporation and Canada Lands Company Limited, the Corporation is developing parcels of surplus government lands for residential housing projects. Development costs are capitalized and deducted from sales proceeds, the net of which is returned to the Canada Lands Company Limited, $1 million in 1997 (1996 – nil, 1995 – $1 million). Fees capitalized in 1997 were minimal (1996 – $2 million, 1995 – nil).

Subsequent to 31 December, a Memorandum of Understanding between the Corporation and Canada Lands Company Limited was signed. It provides for the sale of most of the Corporation's land portfolio at an agreed upon market value. The portfolio is carried at the lower of cost or the negotiated market value.

23. COMPARATIVE FIGURES

Certain 1996 comparative figures have been reclassified to the 1997 statement presentation.

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société se trouve apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'Etat créés par le gouvernement du Canada, leur propriétaire commun. Elle conclut des opérations avec certaines de ces entités dans le cours normal de ses activités. Des informations sont fournies dans les notes pertinentes sur toutes les opérations importantes avec ces entités.

Les pertes relatives aux prêts et aux biens immobiliers, les intérêts créditeurs ainsi que l'amortissement des frais de modernisation et d'amélioration se rapportant à certains éléments d'actif du compte d'entreprise sont recouvrés du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre. La somme totale de ces recouvrements, qui ne sont pas considérés comme des subventions versées à d'autres parties, a atteint 211 millions de dollars (150 millions en 1996, 239 millions en 1995) dont un montant de 38 millions de dollars (44 millions en 1996, 51 millions en 1995) est inscrit au poste « Intérêts créditeurs » du compte d'entreprise.

La Société doit verser un droit annuel au gouvernement du Canada, par l'entremise du Fonds d'assurance hypothécaire. Elle a passé en charges 12 millions de dollars en 1997 (néant en 1996).

Conformément à des ententes de services rémunérés conclues avec la Société immobilière du Canada limitée, la Société aménage des parcelles de terrains gouvernementaux excédentaires destinées à la construction de logements. Les frais d'aménagement sont capitalisés et déduits du produit de la vente, lequel est viré, net, à la Société immobilière du Canada limitée : 1 million de dollars en 1997 (néant en 1996, 1 million en 1995). Les honoraires capitalisés en 1997 sont minimes (2 millions en 1996, néant en 1995).

Depuis le 31 décembre, la Société et la Société immobilière du Canada limitée ont signé un protocole d'entente qui prévoit la vente de la plupart des biens immobiliers appartenant à la Société, à un prix correspondant à leur valeur marchande établie d'un commun accord. Les biens immobiliers sont inscrits au coût ou à la valeur marchande négociée, selon le moins élevé des deux.

23. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres de 1996 ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation de 1997.

21. RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les rentes, indexées sur le coût de la vie, sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire et du nombre d'années de service. Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de répartition des prestations au prorata des services.

La politique de capitalisation de la Société consiste à verser les sommes requises par les prestations reliées aux services courants et à combler le passif non capitalisé du régime de retraite au cours des périodes permises par les organismes de réglementation.

Selon l'évaluation actuarielle faite au 1er janvier 1998, voici la situation du régime :

en millions de dollars

	1997	1996
Actif net disponible pour les prestations	807	733
Valeur actuarielle des prestations constituées	683	631
Excédent de l'actif net sur la valeur actuarielle des prestations constituées	124	102

COÛT ANNUEL DES PRESTATIONS POUR LA SOCIÉTÉ

en millions de dollars

	1997	1996	1995
Coût des prestations pour services courants	8	13	11
Dépenses liées à la restructuration	25	17	8
Amortissement des gains et pertes actuariels	(9)	(6)	(1)
Régimes de retraite gouvernementaux	2	2	2
Total	26	26	20

Bien que la situation financière de la Caisse de retraite soit déterminée par un actuaire indépendant, il se peut que des changements se produisent dans un proche avenir et qu'ils entraînent une modification importante des montants comptabilisés.

En vertu des règlements de la *Loi de l'impôt sur le revenu,* lorsque l'excédent de l'actif net atteint un certain niveau, l'employeur doit cesser de verser des cotisations à la Caisse de retraite (période d'exonération de cotisations). Durant cette période, l'actif diminue parce qu'il sert à payer la cotisation d'exercice de l'employeur.

La Société doit fournir à la Caisse de retraite les fonds supplémentaires dont elle a besoin pour tenir compte de l'exemption de la réduction au moment d'une retraite anticipée, accordée dans le cadre des mesures de réorganisation de l'effectif. Compte tenu de la période d'exonération de cotisations mentionnée ci-dessus, la Société ne peut pas verser ces fonds à la Caisse de retraite.

Au 31 décembre 1997, la charge de retraite reportée s'élevait à 50 millions de dollars (25 millions en 1996).

19. ENGAGEMENTS

A. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

Les engagements en cours au chapitre des prêts et des investissements s'élevaient à 63 millions de dollars au 31 décembre 1997 (126 millions en 1996).

B. CONTRATS DE LOCATION-EXPLOITATION

Les paiements minimums prévus pour les cinq prochains exercices en ce qui concerne les locaux et le matériel loués au moyen de baux à long terme non résiliables sont les suivants :

en millions de dollars

	1998	1999	2000	2001	2002
Locaux	13	11	9	7	6
Matériel	12	4	2	–	–
Total	25	15	11	7	6

À la fin de 1997, les engagements relatifs aux contrats de location-exploitation s'élevaient à 64 millions de dollars (43 millions en 1996).

C. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES FUTURES

Les obligations financières contractées par la Société au titre des programmes de logement social, compte du Ministre, couvrent des périodes qui peuvent atteindre 40 ans. L'incertitude inhérente aux facteurs économiques utilisés pour le calcul de ces obligations empêche d'en faire une estimation raisonnable au-delà de cinq ans.

Voici les obligations estimatives pour les cinq prochains exercices :

en millions de dollars

1998	1999	2000	2001	2002
1 853	1 813	1 793	1 790	1 790

20. PASSIF ÉVENTUEL

Les poursuites concernant le compte d'entreprise ne dépassent pas 1 million de dollars (1 million en 1996).

De plus, la Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à 3 millions de dollars (3 millions en 1996), dont les frais pourraient être imputés au gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, si le jugement était rendu en faveur des plaignants.

Les poursuites en cours contre le Fonds d'assurance hypothécaire totalisent 17 millions de dollars (83 millions en 1996).

L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée.

en millions de dollars

	1997		1996	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Compte d'entreprise				
Actif				
Prêts	13 687	16 480	12 308	13 944
Encaisse et placements à court terme	529	527	228	228
Débiteurs	118	118	88	88
Passif				
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	6 834	7 736	7 094	7 015
Emprunts sur le marché des capitaux	9 273	9 441	7 573	7 892
Dette découlant du contrat de location-acquisition	31	46	33	46
Créditeurs et charges à payer	363	363	323	323
Instruments dérivés hors bilan				
Intérêts nets (à recevoir)		178		139
Intérêts nets (à payer)		51		114
Fonds d'assurance et de garantie				
Actif				
Placements en valeurs mobilières	2 692	2 889	2 187	2 365
Prêts hypothécaires	15	15	14	14
Débiteurs et autres éléments d'actif	1	1	1	1
Passif				
Créditeurs et charges à payer	59	59	17	17

La juste valeur est calculée d'après un ensemble de méthodes d'évaluation et d'hypothèses

Comme les éléments d'actif et de passif suivants sont à court terme, leur juste valeur estimative correspond à leur valeur comptable :

Compte d'entreprise
- Encaisse
- Débiteurs
- Emprunts sur le marché des capitaux (court terme)
- Créditeurs et charges à payer

Fonds d'assurance et de garantie
- Débiteurs et autres éléments d'actif
- Créditeurs et charges à payer.

La juste valeur des éléments d'actif et de passif suivants est déterminée d'après les cours du marché :

Compte d'entreprise
- Placements à court terme
- Emprunts sur le marché des capitaux (moyen terme)

Fonds d'assurance et de garantie
- Placements en valeurs mobilières.

La juste valeur des éléments d'actif et de passif suivants est déterminée en actualisant les flux de trésorerie contractuels en fonction des taux d'intérêt offerts sur le marché pour les instruments sous-jacents ayant des échéances et des caractéristiques similaires

Compte d'entreprise
- Prêts
- Emprunts auprès du gouvernement du Canada
- Dette découlant du contrat de location-acquisition
- Instruments dérivés hors bilan

Fonds d'assurance et de garantie
- Prêts hypothécaires

Comme les éléments d'actif figurant au bilan, les instruments dérivés comportent un risque de crédit. On entend par risque de crédit, la possibilité que les contreparties ne respectent pas leurs obligations à l'égard de la Société. Le risque de crédit représente normalement une faible portion du montant nominal de l'instrument dérivé. La Société s'efforce de réduire le risque de crédit associé aux instruments dérivés en traitant avec des contreparties bien cotées et en gérant ce genre de risque selon la méthode de gestion du risque appliquée aux éléments d'actif figurant au bilan. Le risque de crédit relatif aux instruments dérivés de la Société se trouve concentré en grande partie dans les établissements financiers.

Le tableau suivant présente la répartition des instruments dérivés de la Société et le risque de crédit qui s'y rapporte. Les montants ne tiennent pas compte des contrats qui permettent la compensation de positions ni des garanties pouvant être obtenues.

en millions de dollars

	1997		1996	
	Montant nominal	Risque de crédit	Montant nominal	Risque de crédit
Swaps de taux d'intérêt	9 867	108	7 281	139
Swaps de devises	1 103	56	410	–
Total	10 970	164	7 691	139

Les accords généraux de compensation réduisent le risque de crédit total de la Société en permettant la compensation de montants dus à une même contrepartie ou par celle-ci. Au 31 décembre 1997, l'incidence potentielle des accords généraux de compensation a réduit le risque de crédit à 132 millions de dollars (121 millions en 1996).

Dans le tableau ci-dessus, on ne tient pas compte d'un risque évalué à 15 millions de dollars, qui est entièrement garanti.

18. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les montants indiqués ci-dessous représentent la juste valeur des instruments financiers inscrits ou non au bilan de la Société, calculée d'après les méthodes d'évaluation et les hypothèses énoncées ci-dessous. La juste valeur constitue le montant estimatif contre lequel des instruments pourraient être échangés dans le cadre d'une opération courante entre des parties consentantes.

Nombre des instruments financiers de la Société n'ont pas de débouchés sur le marché. Par conséquent, leur juste valeur est fondée sur des estimations établies à l'aide de la valeur actualisée et d'autres méthodes d'évaluation sur lesquelles influent fortement les hypothèses utilisées. Étant donné la méthode d'estimation utilisée et la nécessité de faire preuve de jugement, le montant de la juste valeur ne saurait être interprété comme étant réalisable en cas de règlement immédiat des instruments.

Selon la meilleure estimation de la direction, le risque de remboursement anticipé de prêts non renégociés pourrait entraîner une marge d'intérêt négative d'environ 29 millions de dollars par année.

La Société a mis en œuvre une stratégie visant à éliminer une part importante du risque de remboursement anticipé relatif à ces prêts et elle cherche activement des façons de réduire le risque de taux d'intérêt découlant de leur renégociation.

La Société recourt aux instruments dérivés suivants pour gérer le risque de taux d'intérêt :

Des swaps de taux de référence dans lesquels la Société échange un flux mensuel d'intérêt basé sur un montant nominal contre une somme d'intérêt équivalente calculée semestriellement. Ces swaps rendent le flux des intérêts créditeurs de la Société identique à celui des intérêts débiteurs qu'elle doit verser sur la dette qui finance ses prêts.

Des swaps de taux d'intérêt variable contre un taux fixe, ou l'inverse, dans lesquels la Société échange contre un intérêt mensuel fixe un intérêt à taux variable calculé sur le même montant nominal de référence. Ces swaps convertissent au taux fixe des actifs la fraction à taux variable de la dette qui sert à financer ces actifs.

17. INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Les instruments dérivés sont des contrats financiers dont la valeur dépend des éléments d'actif sous-jacents ou des taux d'intérêt ou de change. Conformément aux directives du ministère des Finances, la Société a recours aux instruments dérivés servant à la gestion actif-passif pour gérer les risques liés au taux d'intérêt et au cours du change relatifs à des éléments figurant au bilan, de manière à s'assurer un revenu stable.

Le tableau suivant donne le montant nominal des instruments dérivés actuellement en cours, selon la catégorie et l'échéance. Le montant nominal sert à calculer le paiement, mais ne représente pas le profit ni la perte possible, compte tenu du risque de crédit ou du risque de marché liés à de tels instruments.

en millions de dollars

	1997					1996
	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Total
Swaps de taux d'intérêt	1 497	4 652	3 043	675	9 867	7 281
Swaps de devises	–	410	693	–	1 103	410
Total	1 497	5 062	3 736	675	10 970	7 691

16. SENSIBILITÉ AUX TAUX D'INTÉRÊT

Le tableau ci-dessous fait ressortir la sensibilité aux taux d'intérêt. Le taux de rendement réel représente le taux de rendement réel moyen pondéré, calculé en fonction de la plus rapprochée des dates suivantes : date de révision des taux contractuels ou date d'échéance.

en millions de dollars

	Période à courir jusqu'à la date de révision des taux ou la date d'échéance						
	Moins d'un an		De 1 à 5 ans		Plus de 5 ans		Total
	Montant	Taux de rendement réel (%)	Montant	Taux de rendement réel (%)	Montant	Taux de rendement réel (%)	
Compte d'entreprise							
Actif							
Prêts	1 680	7,4	8 506	7,7	3 501	9,2	13 687
Encaisse et placements à court terme	418	4,2	–	–	111	5,2	529
Passif							
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	270	8,9	763	8,9	5 801	8,9	6 834
Emprunts sur le marché des capitaux	2 003	5,1	6 773	7,4	497	5,2	9 273
Fonds d'assurance et de garantie							
Actif							
Placements en valeurs mobilières	207	5,6	716	7,8	1 769	7,0	2 692
Prêts hypothécaires	1	6,2	2	6,2	12	6,2	15

En 1991, le gouvernement du Canada a retiré à la Société son droit de rembourser par anticipation sans pénalité l'argent qu'elle emprunte au Trésor. De ces emprunts, 3 milliards de dollars avaient été affectés à des prêts consentis par la Société avant 1986, en application de divers articles de la *Loi nationale sur l'habitation*, prêts assortis d'un privilège de remboursement anticipé sans pénalité.

Par suite de ce retrait, la Société assume le risque de taux d'intérêt, auparavant supporté par le gouvernement du Canada. Ce transfert de risque s'est traduit par des marges d'intérêt négatives dans le compte d'entreprise. De plus, il expose la Société à d'éventuelles pertes dans l'avenir, et celles-ci pourraient être importantes en ce qui a trait au poste « Fonds de réserve » du compte d'entreprise.

En 1993 et en 1994, certains débiteurs ont renégocié leur emprunt à un taux inférieur. Depuis, peu de renégociations ont eu lieu, et les remboursements par anticipation ont été minimes. Pour l'exercice 1997, la marge d'intérêt négative résultant de ces renégociations atteint approximativement 6 millions de dollars. Lorsque ces prêts seront renégociés, la marge d'intérêt négative pourrait augmenter d'environ 19 millions de dollars par année, compte tenu des taux d'intérêt prévus.

15. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

en millions de dollars

	Période à courir jusqu'à l'échéance					
	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	1997 Total	1996 Total
Compte d'entreprise						
Titres émis ou garantis par						
le Canada	1	–	–	111	112	–
autres	406	–	–	–	406	227
Total	407	–	–	111	518	227
Fonds d'assurance et de garantie						
Titres émis ou garantis par						
le Canada	75	102	305	1 498	1 980	1 535
les provinces	5	116	95	176	392	375
autres	127	61	37	95	320	277
Total	207	279	437	1 769	2 692	2 187

Les ventes de titres à court terme utilisés comme couverture et faisant partie de l'actif du compte d'entreprise ont engendré des profits nets cumulatifs non amortis de 9 millions de dollars (8 millions en 1996). Ces profits sont reportés et inscrits au poste « Autres éléments d'actif ». Ils sont amortis sur la durée des actifs correspondants.

Les ventes conclues en 1997 pour acheter d'autres placements plus intéressants pour le Fonds d'assurance hypothécaire ont engendré des profits de 10 millions de dollars (moins de un million en 1996). Ces profits sont inscrits dans les revenus de placements de l'exercice courant.

13. ÉVALUATION ACTUARIELLE DU FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1997 a révélé un déficit actuariel de 6 millions de dollars (un excédent actuariel de 2 millions au 30 septembre 1996).

Bien que la situation financière du Fonds soit déterminée annuellement par un actuaire indépendant, il se peut que des changements se produisent dans un proche avenir et qu'ils entraînent une modification importante des montants comptabilisés. Il est impossible de prévoir l'ampleur de tels changements, qui sont liés à la situation économique canadienne en général.

14. ASSURANCE ET GARANTIES EN VIGUEUR

A. FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Aux termes de l'article 21 de la *Loi nationale sur l'habitation*, le montant global des prêts assurés par la Société ne peut dépasser 200 milliards de dollars. Au 31 décembre 1997, l'encours de l'assurance s'élevait à environ 164 milliards de dollars (131 milliards en 1996).

B. FONDS DE GARANTIE DES TITRES HYPOTHÉCAIRES

Au 31 décembre 1997, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 15 milliards de dollars (14 milliards en 1996).

12. FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

État de l'évolution de la situation financière
Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars	Fonds d'assurance hypothécaire			Fonds de garantie des titres hypothécaires		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'exploitation						
Primes et droits de garantie reçus	774	570	444	14	4	3
Droits de demande reçus	54	41	36	1	1	–
Revenus de placements reçus	171	146	151	3	2	3
Indemnités nettes	(374)	(351)	(317)	–	–	–
Frais d'exploitation payés	(114)	(111)	(119)	(2)	(1)	(1)
Impôts payés	(11)	(32)	15	(5)	(4)	(4)
Autres	(29)	(23)	(13)	–	–	–
	471	240	197	11	2	1
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'investissement						
Placements en valeurs mobilières	(484)	(216)	(202)	(9)	–	(4)
Augmentation (diminution) du montant à recevoir du (à payer au) compte d'entreprise	(13)	24	(5)	2	2	(3)

Le volume d'activité de la Caisse de garantie des loyers, pour laquelle aucun chiffre n'est indiqué ci-dessus, a été minime en 1996 et en 1995. Les chiffres relatifs à ces exercices sont inclus dans les totaux cumulatifs reportés. Voici les éléments importants :

	1997	1996	1995
Excédent au début de l'exercice	–	13	13
Excédent à la fin de l'exercice	–	–	13
Indemnités nettes	–	–	9
Placements en valeurs mobilières	–	13	(9)
Actifs virés au gouvernement du Canada	–	13	–

12. FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

État des résultats et de l'excédent (déficit)
Exercice terminé le 31 décembre

En millions de dollars	Fonds d'assurance hypothécaire			Fonds de garantie des titres hypothécaires		
Revenus	**1997**	**1996**	**1995**	**1997**	**1996**	**1995**
Primes et droits de garantie gagnés	417	351	344	8	8	9
Droits de demande	54	41	36	1	1	–
Revenus de placements	180	151	150	4	4	3
Autres	1	2	2	–	–	–
	652	545	532	13	13	12
Frais						
Pertes sur indemnités	424	386	304	–	–	1
Frais d'exploitation	145	120	119	2	2	1
Droit versé au gouvernement du Canada	12	–	–	–	–	–
Régularisation de la provision pour indemnités	97	21	72	–	–	–
	678	527	495	2	2	2
Bénéfice (perte) avant les éléments ci-dessous	(26)	18	37	11	11	10
Régularisation de l'insuffisance de primes	–	–	55	–	–	–
Bénéfice (perte) avant impôts	(26)	18	92	11	11	10
Impôts	(9)	8	6	5	4	3
Bénéfice net (perte nette)	(17)	10	86	6	7	7
Excédent (déficit) au début de l'exercice	18	8	(78)	30	23	16
Excédent à la fin de l'exercice	1	18	8	36	30	23

12. FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Bilan
au 31 décembre

en millions de dollars	Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires	
Actif	**1997**	**1996**	**1997**	**1996**
Placements en valeurs mobilières	2 635	2 140	57	47
Biens immobiliers	264	299	–	–
Titres achetés en vertu de conventions de revente	950	–	–	–
Prêts hypothécaires	15	14	–	–
Débiteurs et autres éléments d'actif	1	1	–	–
Impôts futurs à recouvrer	46	25	–	
À recevoir du (à payer au) compte d'entreprise	11	24	–	(2)
	3 922	2 503	57	45
Passif				
Primes et droits de garantie non gagnés	2 083	1 726	21	15
Provision pour indemnités	825	742	–	–
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	952	–	–	–
Impôts à payer	2	–	–	–
Créditeurs et charges à payer	59	17	–	–
	3 921	2 485	21	15
Excédent	1	18	36	30
	3 922	2 503	57	45

11. IMPÔTS

Les impôts comprennent l'impôt sur les bénéfices et l'impôt sur les grandes sociétés (IGS).

Le taux de l'impôt sur les bénéfices est de 38 %. Le taux d'imposition des grandes sociétés, pour certaines composantes du capital, est passé de 0,2 à 0,255 % à compter du 28 février 1995.

La charge d'impôts relative aux opérations constatées dans les états financiers est inscrite par la Société dans l'état des résultats, peu importe le moment où les opérations sont comptabilisées aux fins de l'impôt sur les bénéfices.

Voici la charge d'impôts :

en millions de dollars

	1997			1996			1995		
	Impôt sur les bénéfices	IGS	Total	Impôt sur les bénéfices	IGS	Total	Impôt sur les bénéfices	IGS	Total
Compte d'entreprise	8	–	8	(3)	–	(3)	(4)	–	(4)
Fonds d'assurance et de garantie	(5)	1	(4)	11	1	12	8	1	9
Total	3	1	4	8	1	9	4	1	5

En 1997, la Société a modifié ses méthodes comptables pour s'assurer que les impôts à payer et les impôts à recouvrer sont calculés selon le taux d'imposition qui doit s'appliquer au moment où les dettes sont payées et les actifs réalisés. L'incidence de ce changement est minimale pour le compte d'entreprise et elle est nulle pour les fonds d'assurance et de garantie.

Explications :

en millions de dollars

	1997	1996	1995
Impôts	4	9	5
Impôts payés	32	25	1
Augmentation (diminution) des impôts à recevoir	28	16	(4)
Impôts futurs à recouvrer			
au début de l'exercice	45	29	33
à la fin de l'exercice	73	45	29

8. DETTE DÉCOULANT DU CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION

La Société a financé les travaux de construction et d'amélioration qu'elle a fait exécuter à son siège social en 1990 par un bail à long terme, qui est comptabilisé comme un contrat de location-acquisition. À l'expiration du bail en 2015, la Société deviendra propriétaire de l'immeuble pour la somme de un dollar.

Les paiements annuels du bail s'élèvent à 5 millions de dollars pendant les 10 premières années et à 4 millions durant les 15 années subséquentes.

Les paiements minimums exigés par le contrat sont les suivants :

en millions de dollars

	Améliorations locatives (bail de 10 ans)	Immeuble (bail de 25 ans)	Total
Taux d'intérêt	11,57 %	11,77 %	
1998 à 2002	4	19	23
2003 à 2015	–	46	46
Total des paiements minimums futurs	4	65	69
Moins intérêts	1	37	38
Valeur actuelle des paiements minimums	3	28	31

Les intérêts débiteurs pour 1997 étaient de 4 millions de dollars (4 millions en 1996, 4 millions en 1995).

9. FONDS DE RÉSERVE

La limite du fonds de réserve est fixée par décret à 25 millions de dollars.

10. FRAIS D'EXPLOITATION

La répartition des frais d'exploitation de la Société est fonction de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit :

en millions de dollars

	1997		1996		1995	
		%		%		%
Compte d'entreprise	24	10,0	29	11,0	36	14,3
Compte du Ministre	69	28,8	118	43,8	92	37,1
Fonds d'assurance et de garantie	147	61,2	122	45,2	120	48,6
Total	240	100,0	269	100,0	248	100,0

Les frais d'exploitation comprennent les dépenses estimatives liées à la restructuration, évaluées à 37 millions de dollars pour l'exercice 1997 (56 millions en 1996, 16 millions en 1995).

7. EMPRUNTS

En vertu des dispositions de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et de la *Loi nationale sur l'habitation*, la Société emprunte auprès du gouvernement du Canada (Trésor) et sur le marché des capitaux les fonds nécessaires au financement des prêts et des investissements.

La Société peut emprunter 15 milliards de dollars au maximum auprès de sources autres que le gouvernement.

en millions de dollars

	Taux d'intérêt	Durée	1997	1996
Gouvernement du Canada	2,00 % à 17,96 %	jusqu'en 2039	6 834	7 094
Marché des capitaux				
Papier commercial	3,76 % (moyen)	moyenne de 31 jours	887	1 228
Obligations à moyen terme	5,34 % à 8,92 %	jusqu'en 2003	8 386	6 345
Total			16 107	14 667

Les emprunts sur le marché des capitaux comprennent des titres totalisant 800 millions de dollars US, inscrits aux livres à 1 103 millions de dollars (en 1996 : un titre de 300 millions de dollars US, inscrit aux livres à 410 millions de dollars). Le risque de change est entièrement couvert, principal et intérêts, au moyen de swaps de devises.

Voici les échéances des emprunts contractés par la Société :

en millions de dollars

		Marché des capitaux		
	Gouvernement du Canada	Papier commercial	Obligations à moyen terme	Total
1998	270	887	1 116	2 273
1999	196	–	1 497	1 693
2000	188	–	1 906	2 094
2001	194	–	1 261	1 455
2002	185	–	2 109	2 294
Au-delà	5 801	–	497	6 298
Total	6 834	887	8 386	16 107

Les intérêts payés au gouvernement du Canada en 1997 se sont élevés à 615 millions de dollars (640 millions en 1996).

4. À RECEVOIR DU MINISTRE

en millions de dollars

	1997	1996
À recevoir au début de l'exercice	278	301
Dépenses recouvrables	1 900	1 945
Recouvrements du Ministre	(1 991)	(1 968)
À recevoir à la fin de l'exercice	187	278

Le poste « Créditeurs et charges à payer » du compte d'entreprise comprend un montant de 264 millions de dollars (229 millions en 1996), qui est également inscrit au poste « À recevoir du Ministre ». Une fois payée, cette somme sera recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

5. BIENS EN LOCATION-ACQUISITION

en millions de dollars

		1997			1996
	Taux d'amortissement	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Immeuble	4 %	30	7	23	23
Améliorations locatives	10 %	9	7	2	4
Total		39	14	25	27

L'amortissement de l'exercice 1997 s'est élevé à 2 millions de dollars (2 millions en 1996, 2 millions en 1995).

6. LOCAUX ET MATÉRIEL DE BUREAU

en millions de dollars

		1997			1996
	Taux d'amortissement	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Immeubles	4 % ou 5 %	40	12	28	26
Améliorations locatives	20 %	2	1	1	1
Matériel	8 %, 20 % ou 30 %	36	30	6	7
Total		78	43	35	34

L'amortissement de l'exercice 1997 s'est élevé à 3 millions de dollars (3 millions en 1996, 3 millions en 1995).

3. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

en millions de dollars

	1997	1996
Prêts	7 034	6 642
Ententes fédérales-provinciales		
Prêts	6 653	5 666
Investissements dans des ensembles d'habitation	1 632	1 672
Projets de regroupement de terrains	31	48
	8 316	7 386
Biens immobiliers		
Terrains vagues	39	51
Biens immobiliers acquis directement	35	30
Biens immobiliers acquis à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés	30	33
Coûts capitalisés relatifs aux projets d'aménagement gérés pour le compte de la Société immobilière du Canada limitée	1	13
	105	127
Total des prêts et investissements	15 455	14 155

Les pertes découlant d'un manquement aux conditions de prêts ou de l'aliénation d'un bien immobilier se rapportant à 46 % (53 % en 1996) du portefeuille des prêts et des investissements sont recouvrables par l'entremise du compte du Ministre. Les pertes relatives à une portion d'environ 53 % (46 % en 1996) du portefeuille sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire.

Une proportion de 90 % (88 % en 1996) du portefeuille des prêts et des investissements est reliée aux programmes de logement social, que le gouvernement du Canada subventionne par l'entremise du compte du Ministre.

En 1997, la somme des intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers a été de 2 millions de dollars (3 millions en 1996). Les frais de possession des terrains acquis directement par la Société, qui ont atteint 9 millions de dollars (20 millions en 1996), ont été passés en charges dans le compte d'entreprise.

Voici les dates d'échéance des prêts :

en millions de dollars

1998	1999	2000	2001	2002	Au-delà	Total
1 680	2 286	2 332	1 684	2 204	3 501	13 687

L. PRIMES

Les primes sont reportées et constatées à titre de revenu sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut confirmé par un actuaire.

M. INSUFFISANCE DE PRIMES

La Société compare chaque année le montant des primes non gagnées au coût actualisé des indemnités futures sur les polices d'assurance en vigueur. Si l'on constate que les primes non gagnées sont insuffisantes pour couvrir le coût net des indemnités éventuelles, on impute aux résultats une insuffisance de primes. Par la suite, celle-ci est constatée à titre de revenu selon la même méthode de comptabilisation que les primes non gagnées.

N. DROITS DE GARANTIE

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants.

O. DROITS DE DEMANDE

Les droits de demande sont comptabilisés comme revenu au moment de leur encaissement.

P. COÛTS DE SOUSCRIPTION D'ASSURANCE

Les coûts de souscription sont inclus dans les frais d'exploitation et imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

Q. IMPÔTS

Les impôts sur les bénéfices sont enregistrés selon la méthode des impôts futurs. En vertu de cette méthode, un impôt futur est comptabilisé chaque fois que le recouvrement ou le règlement d'un actif ou d'un passif entraîne des sorties ou des réductions futures au titre des impôts.

R. TITRES ACQUIS EN VERTU D'UNE CONVENTION DE REVENTE ET VENDUS EN VERTU D'UNE CONVENTION DE RACHAT

Lorsque la Société achète un titre en vertu d'une convention de revente, normalement une obligation d'État, elle s'engage à revendre le titre en question au vendeur initial à un prix déterminé. De même, lorsqu'elle vend un titre en vertu d'une convention de rachat, elle s'engage à racheter le titre en question à un prix déterminé. Les valeurs mobilières achetées et vendues en vertu de telles conventions sont inscrites au coût dans le bilan. L'écart entre le prix de vente et le prix de rachat établi dans une convention de rachat et l'écart entre le coût d'achat et le produit à recevoir préétabli en vertu d'une convention de revente sont comptabilisés au poste « Revenus de placements ».

S. COÛTS ET OBLIGATIONS ASSOCIÉS AU RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées qui offre diverses rentes de retraite fondées sur le nombre d'années de service et le salaire moyen en fin de carrière.

Le coût des prestations de retraite accumulées par les employés est déterminé au moyen d'une méthode de répartition fondée sur une évaluation actuarielle en vertu de laquelle les hausses salariales projetées, s'il y a lieu, sont attribuées au prorata des années de service et imputées à l'exploitation au fur et à mesure que s'écoulent les années de service. Ce coût tient compte de la meilleure estimation de la direction concernant le rendement prévu des placements de la Caisse de retraite, l'augmentation des salaires, le taux de mortalité des participants, le nombre de départs et l'âge de la retraite des participants. Les rajustements découlant des modifications apportées au régime, les gains et les pertes actuariels et les modifications dans les hypothèses sont amortis sur la durée moyenne estimative du reste de la carrière du groupe d'employés.

L'écart entre la charge de retraite accumulée et les cotisations patronales à la Caisse de retraite constitue la charge de retraite reportée figurant au bilan.

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Les biens immobiliers acquis lors d'une indemnisation résultant d'un manquement aux conditions hypothécaires sont inscrits au coût ou à la valeur de réalisation nette, selon le moins élevé des deux. Celle-ci représente la valeur marchande actuelle des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des coûts estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

D. RECOUVREMENTS DU GOUVERNEMENT DU CANADA PAR L'ENTREMISE DU COMPTE DU MINISTRE

Depuis le 1er avril 1991, les dépenses de modernisation et d'amélioration relatives à certains biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, sur une période n'excédant pas dix ans.

E. AMORTISSEMENT

Les biens en location-acquisition, les locaux et le matériel de bureau sont amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile estimative de ces biens. Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire.

F. INSTRUMENTS DÉRIVÉS

La Société a recours à des swaps de taux d'intérêt et à des swaps de devises pour gérer les risques liés à la fluctuation des taux d'intérêt et de change. Elle utilise la méthode de la comptabilité d'exercice pour enregistrer les opérations liées aux instruments dérivés servant à la gestion de l'actif et du passif figurant au bilan. Les profits et les pertes résultant de la résiliation de ces contrats de couverture sont reportés et amortis selon la méthode linéaire, par imputation au poste « Intérêts créditeurs » ou « Intérêts débiteurs », sur la durée de la couverture.

G. PLACEMENTS À COURT TERME ET PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

La Société a pour principe de faire concorder les échéances des éléments d'actif du compte d'entreprise avec celles des éléments de passif. Lorsqu'elle emprunte des capitaux d'avance pour les investir dans des prêts et lorsqu'elle achète des titres à court terme comme moyens de couverture, les profits et les pertes réalisés sur de tels placements sont reportés et amortis selon la méthode linéaire, par imputation au poste « Intérêts débiteurs », sur la durée des émissions obligataires ayant généré les fonds utilisés pour ces placements. Les profits ou les pertes reportés sont inscrits au poste « Autres éléments d'actif ».

Les placements sont achetés avec l'intention de les conserver jusqu'à leur échéance. Ils sont inscrits au coût après amortissement plus les intérêts courus. Si les titres subissent une dépréciation non temporaire, on les réduit à leur juste valeur. Les primes et les escomptes se rapportant aux placements sont amortis, par imputation aux résultats, jusqu'à l'échéance des titres visés. Les profits ou les pertes engendrés par la cession des placements et les réductions de valeur non temporaires sont imputés aux intérêts créditeurs des titres au cours de l'exercice où ils se produisent. Les profits ou les pertes découlant de la cession des placements sont établis en fonction de leur coût moyen.

H. INTÉRÊTS CRÉDITEURS

Les intérêts créditeurs relatifs aux prêts et investissements, à l'encaisse et aux placements à court terme ainsi qu'aux recouvrements du Ministre reportés sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice, et ce, jusqu'à la date d'échéance de l'actif. Certains intérêts créditeurs sont obtenus par l'entremise du compte du Ministre.

I. COÛT DES EMPRUNTS SUR LE MARCHÉ DES CAPITAUX

Les frais d'émission se rapportant aux emprunts sur le marché des capitaux sont reportés et amortis selon la méthode linéaire, par imputation au poste « Intérêts débiteurs », sur la durée de la créance.

Les primes et les escomptes relatifs aux emprunts sur le marché des capitaux sont reportés et amortis sur la durée de la créance, selon un taux de rendement constant.

J. AVANTAGES POSTÉRIEURS AU DÉPART À LA RETRAITE

Les avantages postérieurs au départ à la retraite sont inclus dans les frais d'exploitation et imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

K. PROVISION POUR INDEMNITÉS

Cette provision représente les pertes estimatives sur les demandes d'indemnité en cours de règlement et sur les prêts en défaut, mais pour lesquels la Société n'a pas encore reçu de demande d'indemnité.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada.

A. PRÊTS

COMPTE D'ENTREPRISE

Les prêts sont inscrits au coût, plus les intérêts courus. Comme ils sont censés être conservés jusqu'à leur échéance, leur valeur comptable n'est pas régularisée pour tenir compte d'une baisse temporaire de leur valeur marchande.

Les pertes sur prêts assurés sont indemnisées par le Fonds d'assurance hypothécaire, et les pertes attribuables à des prêts non assurés sont recouvrables du gouvernement du Canada par l'entremise du compte du Ministre.

La Société étant assurée de recouvrer le principal et les intérêts, le compte d'entreprise ne subira aucune perte sur prêts. Par conséquent, aucune provision pour prêts douteux n'a été constituée.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, au moment où le prêt est versé.

Les prêts consentis en vertu de certains programmes sont assortis de taux d'intérêt inférieurs à ceux des emprunts contractés auprès du gouvernement du Canada pour accorder de tels prêts. Par conséquent, les pertes de revenu en intérêts qui en découlent sont recouvrables, par l'entremise du compte du Ministre.

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Les prêts hypothécaires sont évalués au coût, moins une provision pour pertes estimatives fondée sur la valeur marchande des biens immobiliers.

B. ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

Des prêts et des investissements à l'égard d'ensembles d'habitation ont été effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces et les territoires pour encourager le regroupement de terrains, la construction de logements locatifs, d'habitations coopératives et de logements pour les ruraux et les Autochtones ainsi que la remise en état des logements.

Les états financiers tiennent compte de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés. La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à ces ententes est recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

Les gains retirés de la vente de projets de regroupement de terrains sont constatés dans le compte d'entreprise.

C. BIENS IMMOBILIERS

COMPTE D'ENTREPRISE

Les biens immobiliers comprennent les terrains vagues, les propriétés acquises directement par la Société, les propriétés acquises à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés et les coûts capitalisés relatifs aux projets d'aménagement entrepris, contre rémunération, pour le compte de la Société immobilière du Canada limitée.

Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition, plus les frais de modernisation et d'amélioration.

Les frais de possession, intérêts inclus, des terrains vagues et des propriétés acquises directement par la Société, à l'exception des ensembles de logements sociaux, sont capitalisés tant que leur valeur marchande n'a pas été atteinte; par la suite, ces frais sont passés en charges dans le compte d'entreprise. Les profits ou les pertes engendrés par la vente de ces biens immobiliers sont comptabilisés dans le compte d'entreprise.

Les frais de possession, intérêts inclus, des propriétés acquises à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés et des ensembles de logements sociaux acquis directement sont capitalisés. La Société verse au gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, les profits provenant de la vente de ces biens immobiliers et recouvre de ce compte les pertes qui en découlent. Les pertes nettes d'exploitation, y compris l'amortissement des bâtiments calculé selon la méthode linéaire sur la durée non écoulée de l'emprunt correspondant, sont recouvrées du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

Les coûts relatifs aux projets d'aménagement gérés contre rémunération, pour le compte de la Société immobilière du Canada limitée, sont capitalisés et déduits du produit de leur aliénation, et l'excédent est versé directement à cette dernière.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1997

1. RÈGLES DE PRÉSENTATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été constituée en société d'État le 1er janvier 1946. Elle est régie par la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*. Son mandat, tel que l'énonce la *Loi nationale sur l'habitation*, consiste à « favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie ». A toutes fins utiles, elle est un mandataire de Sa Majesté du chef du Canada.

La Société divise les activités qu'elle mène pour remplir son mandat en trois sphères de responsabilité pour lesquelles elle tient des livres comptables différents. Elle présente des états financiers séparés pour conserver la caractère distinct de l'actif, du passif, du capital, du fonds de réserve, des excédents ou déficits.

Ensemble, ces comptes constituent les états financiers de la Société et reflètent les opérations de l'exercice terminé le 31 décembre 1997.

Au total, la Société gère :

en millions de dollars

	1997	1996
[illegible]	20 534	17 624
[illegible]	20 457	17 548
Portion due au gouvernement du Canada	6 834	7 094
Frais du compte du Ministre recouvrables par voie de crédits parlementaires	1 900	1 945
Frais d'exploitation	240	269

COMPTE D'ENTREPRISE

Ce compte regroupe les activités suivantes de la Société : les prêts et autres investissements faits en vertu de diverses dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, l'aménagement et la vente de biens fonciers, les services fournis dans des domaines se rattachant à l'habitation. Les fonds proviennent d'emprunts auprès du gouvernement du Canada et sur le marché des capitaux.

COMPTE DU MINISTRE

La Société administre des programmes de logement en vertu de dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, utilisant à cette fin les crédits qui lui sont attribués annuellement par le Parlement. Elle est remboursée des subventions et des pertes se rapportant à ces programmes ainsi que des frais d'exploitation qu'elle supporte.

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

La Société gère des fonds d'assurance et de garantie en vertu de dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires garantit le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés.

État de l'évolution de la situation financière
Exercice terminé le 31 décembre

Fonds d'assurance et de garantie

en millions de dollars

	note 12	1997	1996	1995
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'exploitation				
Primes et droits de garantie reçus		788	574	447
Droits de demande reçus		55	42	36
Revenus de placements reçus		174	148	154
Indemnités nettes		(374)	(351)	(308)
Frais d'exploitation payés		(116)	(112)	(120)
Impôts payés		(16)	(36)	11
Autres		(29)	(23)	(13)
		482	242	207
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'investissement				
Placements en valeurs mobilières		(493)	(203)	(215)
Actifs virés au gouvernement du Canada		–	(13)	–
Augmentation (diminution) du montant à recevoir du (à payer au) compte d'entreprise		(11)	26	(8)
Montant à recevoir du (à payer au) compte d'entreprise				
au début de l'exercice		22	(4)	4
à la fin de l'exercice		11	22	(4)

Voir les notes complémentaires

Fonds d'assurance et de garantie

État des résultats et de l'excédent (déficit)
Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

Revenus	notes	1997	1996	1995
	12			
Primes et droits de garantie gagnés		425	359	353
Droits de demande		55	42	36
Revenus de placements		184	155	153
Autres		1	2	2
		665	558	544
Frais				
Pertes sur indemnités		424	386	305
Frais d'exploitation	10	147	122	120
Droits versés au gouvernement du Canada		12	–	–
Régularisation de la provision pour indemnités		97	21	72
		680	529	497
Bénéfice (perte) avant les éléments ci-dessous		(15)	29	47
Régularisation de l'insuffisance de primes		–	–	55
Bénéfice (perte) avant impôts		(15)	29	102
Impôts	11	(4)	12	9
Bénéfice net (perte nette)		(11)	17	93
Excédent (déficit) au début de l'exercice		48	44	(49)
Actifs virés au gouvernement du Canada		–	(13)	–
Excédent à la fin de l'exercice		37	48	44

Voir les notes complémentaires

Fonds d'assurance et de garantie

Bilan
au 31 décembre

en millions de dollars

Actif	notes	1997	1996
	12		
Placements en valeurs mobilières		2 692	2 187
Biens immobiliers		264	299
Titres achetés en vertu de conventions de revente		950	–
Prêts hypothécaires		15	14
Débiteurs et autres éléments d'actif		1	1
Impôts futurs à recouvrer		46	25
À recevoir du compte d'entreprise		11	22
		3 979	2 548
Passif			
Primes et droits de garantie non gagnés		2 104	1 741
Provision pour indemnités		825	742
Titres vendus en vertu de conventions de rachat		952	–
Impôts à payer		2	–
Créditeurs et charges à payer		59	17
		3 942	2 500
Excédent	13	37	48
		3 979	2 548

Voir les notes complémentaires

Compte du Ministre

État des dépenses et recouvrements
Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

Dépenses	notes	1997	1996
Logement du marché		61	57
Logement social		1 729	1 747
Aide au logement		32	11
Droits payés aux agents d'administration		9	12
Frais d'exploitation	10	69	118
Dépenses recouvrables	4	1 900	1 945

Voir les notes complémentaires

Compte d'entreprise

État de l'évolution de la situation financière
Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

	1997	1996	1995
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)	11	(7)	(9)
Additionner (soustraire)			
Amortissement	5	5	5
Impôts futurs à recouvrer	(7)	(6)	(3)
	9	(8)	(7)
Évolution des sommes à payer ou à recevoir			
au/du receveur général du Canada	(10)	17	(7)
aux/des fonds d'assurance et de garantie	(11)	26	(8)
au/du Ministre	91	23	(49)
Débiteurs	(30)	(16)	(31)
Créditeurs et charges à payer	40	21	(2)
Intérêts courus à payer	20	7	35
Intérêts courus à recevoir	3	(5)	(9)
Autres éléments d'actif	1	4	15
	113	69	(63)
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'investissement			
Prêts et investissements			
Remboursements	564	398	298
Augmentations	(1 867)	(2 146)	(2 214)
Évolution des recouvrements du Ministre reportés	77	2	71
Acquisition de locaux et de matériel de bureau	(4)	(5)	(3)
	(1 230)	(1 751)	(1 848)
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités de financement			
Remboursement des emprunts auprès du gouvernement du Canada	(257)	(410)	(447)
Emprunts sur le marché des capitaux	1 677	1 599	2 515
Remboursement de la dette découlant du contrat de location-acquisition	(2)	(1)	(1)
	1 418	1 188	2 067
Augmentation (diminution) de la situation de la trésorerie	301	(494)	156
Encaisse et placements à court terme			
au début de l'exercice	228	722	566
à la fin de l'exercice	529	228	722

Voir les notes complémentaires

Compte d'entreprise

État des résultats et du fonds de réserve
Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

	notes	1997	1996	1995
Intérêts créditeurs		1 211	1 128	1 022
Intérêts débiteurs		1 175	1 104	1 002
Revenu net d'intérêts		36	24	20
Vente de biens immobiliers		25	17	12
Coût des biens immobiliers vendus		(11)	(2)	(4)
Frais de possession		(9)	(20)	(6)
Profit (perte) sur les biens immobiliers		5	(5)	2
Autres revenus		2	1	1
Bénéfice avant les frais d'exploitation		43	20	23
Frais d'exploitation	10	24	29	36
Bénéfice (perte) avant impôts		19	(9)	(13)
Impôts	11	8	(3)	(4)
Bénéfice net (perte nette)		11	(6)	(9)
Fonds de réserve au début de l'exercice		4	10	19
Fonds de réserve à la fin de l'exercice		15	4	10

Voir les notes complémentaires

Compte d'entreprise

Bilan au 31 décembre

en millions de dollars

Actif	notes	1997	1996
Prêts et investissements	3	15 455	14 155
Encaisse et placements à court terme		529	228
Recouvrements du Ministre reportés		176	253
À recevoir du Ministre	4	187	278
Biens en location-acquisition	5	25	27
Locaux et matériel de bureau	6	35	34
Débiteurs		118	88
Impôts futurs à recouvrer		27	20
Autres éléments d'actif		14	15
		16 566	15 098

Passif			
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	7	6 834	7 094
Emprunts sur le marché des capitaux	7	9 273	7 573
Dette découlant du contrat de location-acquisition	8	31	33
Créditeurs et charges à payer	4	363	323
À payer au receveur général du Canada		14	24
À payer aux fonds d'assurance et de garantie		11	22
		16 526	15 069

Avoir du propriétaire			
Capital			
Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada		25	25
Fonds de réserve	9	15	4
		16 566	15 098

Voir les notes complémentaires

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

AU MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DES SERVICES GOUVERNEMENTAUX

Nous avons vérifié les bilans de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le compte d'entreprise et les fonds d'assurance et de garantie au 31 décembre 1997, de même que les états connexes des résultats et du fonds de réserve, des résultats et de l'excédent (déficit), de l'évolution de la situation financière, ainsi que l'état des dépenses et recouvrements du compte du Ministre de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1997 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et aux règlements administratifs de la Société.

Les états financiers pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1995 ont été vérifiés par d'autres vérificateurs conjoints.

Jacques Champagne, CA
Mallette Maheu
Société en nom collectif
Associé à Arthur Andersen

Le vérificateur général du Canada,
L. Denis Desautels, FCA

Ottawa, Canada
le 4 mars 1998

ÉTATS FINANCIERS

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1997

LES RAPPORTS FINANCIERS, UNE RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et de contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec compétence et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers de la Société. Les états financiers ci-joints pour l'exercice terminé le 31 décembre 1997 ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Les données financières figurant ailleurs dans le présent rapport correspondent à celles que l'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la majorité des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration, lequel a approuvé les états financiers.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointment par Jacques Champagne, CA, du cabinet Mallette Maheu, et L. Denis Desautels, FCA, vérificateur général du Canada. Leur rapport présente une opinion indépendante sur les états financiers soumis au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux.

Le Président et premier dirigeant,
Marc Rochon

La Vice-présidente,
Services généraux et directrice financière,
Karen A. Kinsley



tout compte fait

COMMENT OBTENIR LES RENSEIGNEMENTS, PRODUITS, PUBLICATIONS ET SERVICES OFFERTS PAR LA SCHL

[illegible]

CENTRES D'ACTIVITÉS DE LA SCHL

Centre d'activités de l'Atlantique
(902) 426-3530

Centre d'activités du Québec
(514) 283-4464

Centre d'activités de l'Ontario
(416) 221-2642

Centre d'activités des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest
(403) 292-6200

Centre d'activités de la Colombie-Britannique et du Yukon
(604) 731-5733

AUTRES SERVICES :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
1 800 668-2642
(613) 748-2367
Courrier électronique : chic@cmhc-schl.gc.ca

Service en direct – Marchés du logement canadiens
1 888 246-6763
www.chmcs.cmhc-schl.gc.ca

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS

CONSEIL D'ADMINISTRATION
(au 31 décembre 1997)

Peter R. Smith
Brampton (Ontario)
Président du Conseil
Président, Andrin Ltd.

Marc Rochon
Ottawa (Ontario)
Président et premier dirigeant

Renate Bublick
Vancouver (Colombie-Britannique)
Présidente, Cypress Consultants

Janice Cochrane
Ottawa (Ontario)
Sous-ministre, ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration du Canada

Claude Hallé
Québec (Québec)
Président-directeur général, Groupe TS Inc.

Cuckoo Kochar
Ottawa (Ontario)
Président-directeur général, DCR/Phoenix Group of Companies

Gerald I. Norbraten
Regina (Saskatchewan)
President, Norbraten Architects

Ranald A. Quail
Hull (Québec)
Sous-ministre, ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada

Patricia Toner
Grand-Sault (Nouveau-Brunswick)
Superviseur, Bibliothèque publique de Grand-Sault

CADRES SUPÉRIEURS
(au 31 décembre 1997)

Marc Rochon
Président et premier dirigeant

Karen A. Kinsley
Vice-présidente, Services généraux et directrice financière

William G. Mulvihill
Vice-président, Assurance

Claude Poirier-Defoy
Vice-président, Aide nationale et internationale au logement

Douglas A. Stewart
Vice-président, Stratégie

Robert Lajoie
Directeur général, Ressources humaines et développement organisationnel

Joan Dalrymple
Directeur général, Centre d'activités de l'Atlantique

Peter Friedmann
Directeur général, Centre d'activités de l'Ontario

James T. Lynch
Directeur général, Centre d'activités de la Colombie-Britannique et du Yukon

Jean-François Martin
Directeur général, Centre d'activités du Québec

Berta Zaccardi
Directeur général, Centre d'activités des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest

Brian Dornan
Conseiller spécial du Président

MESURE DU RENDEMENT :
évaluation des succès remportés

Accroître la solidité d'une organisation bien gérée constitue une priorité absolue. Voilà pourquoi le Comité de régie de la Société surveille aussi l'élaboration et la mise en oeuvre d'un système de mesure du rendement dans l'ensemble de la Société.

VISION DE L'AVENIR :
objectifs pour 1998 et les années suivantes

Au cours de l'année 1997, le Conseil a approuvé les nouveaux objectifs de la Société. À compter du 1er janvier 1998, les principales activités commerciales de la Société seront regroupées sous quatre objectifs principaux mentionnés dans le présent rapport :

- offrir aux Canadiens davantage de choix en matière d'habitation et rendre les logements plus abordables;
- améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens;
- favoriser la concurrence sur le marché et la prospérité du secteur de l'habitation;
- assurer l'efficacité opérationnelle.

La Société a adopté en matière de régie une démarche globale et progressive qui est conforme aux normes les plus exigeantes imposées à une société d'Etat par le gouvernement du Canada. Dans l'avenir, la SCHL continuera d'évaluer d'un oeil critique ses lignes de conduite et ses pratiques de régie afin de solidifier l'organisation et de conserver la très grande confiance des Canadiens à son égard.

RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ

LA DÉMARCHE ADOPTÉE PAR LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT EN MATIÈRE DE RÉGIE EST TOUT À FAIT CONFORME À LA PHILOSOPHIE ET AUX OBJECTIFS MENTIONNÉS DANS LES DIRECTIVES DONNÉES PAR LE MINISTÈRE DES FINANCES ET LE CONSEIL DU TRÉSOR AUX SOCIÉTÉS D'ÉTAT.

RÔLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

À la SCHL, la responsabilité de la régie incombe au Conseil d'administration. Le rôle du Conseil consiste à imprimer une direction à la Société et à superviser ses activités pour le compte du gouvernement du Canada, qui nomme les administrateurs.

Le Conseil est composé du président et de neuf autres membres choisis de manière que les décisions prises soient fondées sur une combinaison judicieuse de savoir-faire, d'expérience et de points de vue. Le président de la SCHL, qui en est aussi le premier dirigeant, siège au Conseil. Sont également issus du Conseil : le Comité de vérification, le Comité de régie de la Société et le Conseil des fiduciaires de la Caisse de retraite.

Le Conseil remplit des fonctions précises. Il doit notamment examiner et recommander au Ministre les politiques et les programmes de la SCHL en matière d'habitation, le plan d'entreprise, le budget des dépenses en capital et le budget de fonctionnement, les crédits attribués par le Parlement, les propositions de modifications à apporter aux lois et aux règlements ainsi que le choix des vérificateurs et de l'examinateur. En outre, il examine et approuve les plans opérationnels, les états financiers, les rapports des vérificateurs et de l'examinateur, les règlements de la Caisse de retraite, le système de rémunération, la politique stratégique en matière de ressources humaines et le rapport annuel.

COMITÉ DE VÉRIFICATION : surveillance du travail du Conseil

Le Comité de vérification examine les pratiques de la Société en matière de gestion financière et donne son avis au Conseil quant à la qualité de celles-ci. Il fournit aussi des conseils sur des sujets précis, notamment la nomination des vérificateurs, les états financiers vérifiés de la Société, les vérifications internes, les examens spéciaux et le plan de vérification annuel.

CONSEIL DES FIDUCIAIRES DE LA CAISSE DE RETRAITE

Les fiduciaires établissent les lignes directrices et les objectifs en matière de placements, ce qui comprend la révision périodique de la composition de l'actif et de l'importance relative, en fonction de la stratégie, de chaque catégorie d'actif. S'il convient de modifier la composition de l'actif, les fiduciaires font au Conseil d'administration la recommandation appropriée. Leurs autres activités principales sont les suivantes : établir des critères de rendement pour mesurer les progrès réalisés dans l'atteinte des objectifs et approuver les critères de sélection des courtiers en valeurs mobilières avec lesquels la Caisse fait affaire.

RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ : regain de vigilance

Le Comité de régie de la Société relève du Conseil d'administration. Il a été créé à la demande du gouvernement du Canada, qui voulait renforcer l'obligation de rendre compte des sociétés d'État. Il s'occupe également des questions de régie propres à la SCHL, car cette dernière fait appel aux outils utilisés par les entreprises en situation de concurrence pour atteindre des objectifs d'intérêt public.

Le Conseil a également entrepris une étude portant sur les pratiques de régie de la Société, sur celles d'autres organisations et sur les répercussions des lignes directrices publiées par le gouvernement du Canada en 1996. L'étude a conclu que la SCHL est bien dirigée et bien gérée, qu'elle possède des structures de gestion appropriées et que le Conseil et la haute direction entretiennent de bonnes relations de travail.



planifier l'avenir

Sommaire des dix derniers exercices

(en millions de dollars)

	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988
Compte d'entreprise										
Actif total	16 566	15 098	13 849	11 769	10 014	8 943	8 855	9 057	9 213	9 306
Portefeuille des prêts et des investissements										
Prêts directs	8 338	6 522	4 507	2 415	730	–	–	–	–	–
Autres	7 012	7 506	7 768	7 951	8 218	8 408	8 630	8 894	9 015	9 204
Biens immobiliers	105	127	126	111	90	75	59	52	43	44
Total des prêts et des investissements	15 455	14 155	12 401	10 477	9 038	8 483	8 690	8 947	9 058	9 248
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	6 834	7 094	7 505	7 958	8 295	8 486	8 619	8 703	8 819	9 008
Emprunts sur le marché des capitaux	9 273	7 573	5 966	3 410	1 309	–	–	–	–	–
Revenu net d'intérêts	36	24	20	15	33	45	54	68	50	47
Profit (perte) sur les biens immobiliers	5	(5)	2	14	8	(3)	3	4	21	49
Bénéfice net (perte nette)	11	(6)	(9)	(6)	6	12	17	11	31	50
Compte du Ministre										
Dépenses relatives à l'aide au logement (programmes de logement administrés pour le compte du gouvernement du Canada)										
Subventions, contributions et subsides	1 822	1 815	1 896	1 751	1 804	1 807	1 822	1 752	1 559	1 426
Droits payés aux agents d'administration	9	12	14	19	26	29	30	26	21	21
Frais d'exploitation	69	118	92	98	105	114	110	108	107	96
Fonds d'assurance et de garantie										
Fonds d'assurance hypothécaire										
Actif total	3 922	2 503	2 258	2 038	1 795	1 551	1 339	1 106	906	695
Excédent (déficit)	1	18	8	(78)	15	78	149	164	47	(116)
Primes et droits de demande reçus	828	611	480	579	487	459	275	208	223	204
Revenus de placements reçus	171	146	151	93	176	139	106	73	57	29
Bénéfice net (perte nette)	(17)	10	86	(93)	(63)	(16)	(15)	117	163	142
Indemnités nettes	374	351	317	325	305	316	83	30	(6)	7
Encours de l'assurance hypothécaire	164 000	131 000	118 000	102 200	86 500	72 000	58 300	52 800	48 600	44 900
Plafond imposé par la loi	200 000	150 000	150 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fonds de garantie des titres hypothécaires										
Actif total	57	45	47	42	36	29	19	11	6	2
Excédent	36	30	23	17	10	10	6	3	1	–
Droits de garantie et de demande reçus	15	5	3	8	15	14	7	5	5	2
Revenus de placements reçus	3	2	3	5	3	2	1	1	–	–
Bénéfice net	6	7	7	6	6	4	2	2	1	–
Valeur des titres émis	6 949	1 723	1 557	3 720	6 580	5 959	3 187	2 103	1 940	773
Garanties en vigueur	15 000	14 000	17 100	17 500	16 300	12 000	7 700	4 900	3 000	1 200

VERS UNE RÉMUNÉRATION AXÉE SUR LES RÉSULTATS

Dans ses efforts pour devenir un organisme gouvernemental plus moderne, la SCHL a poursuivi la révision de son système de rémunération globale en 1997. En effet, il est essentiel de modifier le système afin que le comportement des employés soit en phase avec les valeurs de la SCHL. Déjà, on a décidé de simplifier le processus d'évaluation du rendement et d'introduire des primes d'équipe. Le régime d'avantages sociaux flexibles de la Société a fait l'objet d'un examen préliminaire, et on s'efforce d'aider les employés à mieux comprendre leur régime de retraite.

En modifiant son système de rémunération globale, la SCHL cherche à établir des liens plus étroits entre la rémunération et la réalisation des objectifs, à offrir davantage de souplesse aux employés, à accroître la faculté d'adaptation de l'organisation et à rester compétitive en tant qu'employeur de premier rang.

des services plus accessibles

Offrir un service amélioré aux Canadiens : tel est l'objectif de la récente restructuration de la SCHL, qui a mené à une décentralisation des fonctions de gestion. Les cinq centres d'activités régionaux de la Société constituent maintenant les principaux points d'accès aux programmes et aux services de la SCHL.

La Société a conclu une entente de partenariat avec deux établissements d'Ottawa : la Cité collégiale et l'hôpital Montfort. Grâce à la mise en commun des ressources, chaque partenaire a pu réaliser des économies tout en améliorant ses services.

En collaboration avec le Conseil national de recherches, le Bureau national de la SCHL inaugurera, au début de 1998, une garderie de qualité en milieu de travail destinée aux enfants d'âge préscolaire francophones et anglophones.

GESTION DES PRINCIPAUX RISQUES

Afin de protéger ses actifs, la SCHL a poursuivi l'an dernier la mise en place d'un système perfectionné de gestion des risques, qui lui procure des renseignements plus précis et plus à jour sur sa situation financière et sur les risques auxquels elle est exposée. De plus, la SCHL a continué à élaborer des stratégies pour faire face au risque de taux d'intérêt, particulièrement en qui a trait au privilège de remboursement anticipé associé aux prêts en cours et au refinancement des prêts ayant déjà été renégociés.

PRODUCTION DE RECETTES :
sur le chemin de la rentabilité

L'esprit d'entreprise étant de plus en plus privilégié, la SCHL compte davantage sur la production de recettes pour contrebalancer ses coûts de production et de commercialisation. En 1997, les ventes de produits d'information de la Société se sont chiffrées à 1,6 million de dollars, le double de l'année précédente. Par l'entremise de sa ligne téléphonique sans frais, la Société a vendu plus de 58 000 publications à des propriétaires-occupants, des spécialistes du domaine de l'habitation, des étudiants, des établissements d'enseignement et d'autres groupes de clients, au Canada et ailleurs dans le monde. Elle a aussi ajouté des points de vente à son réseau de distribution en pleine expansion.

LA SOCIÉTÉ

			1996 (Chiffres réels)
Années-personnes	2 366	2 487	2 565
Budget de fonctionnement (M$)	240	261	269

Les besoins en ressources de la Société ont diminué, car l'efficacité de ses opérations s'est améliorée sans cesse, grâce à l'utilisation de nouvelles techniques, comme le système **emili**, et à une restructuration organisationnelle.

La Société a notamment pris des mesures pour s'assurer qu'elle possède les compétences nécessaires pour satisfaire ses besoins actuels et futurs. Parallèlement, elle s'est efforcée de continuer à offrir un excellent milieu de travail en permettant à ses employés de se développer sur les plans personnel et professionnel, en encourageant l'apprentissage continu et en valorisant la diversité au sein de son personnel.

Les mesures de réaménagement de l'effectif sont entrées en vigueur au début de 1997. Elles assurent aux employés un traitement équitable et leur offrent des choix adaptés à leur situation personnelle, réduisant ainsi au minimum les effets négatifs de la compression des effectifs. Les options offertes comprennent des primes de départ, des modalités spéciales de retraite anticipée ainsi qu'une aide au replacement. Dans le cadre de l'option d'autodésignation pour le départ, 665 employés ont demandé à quitter la SCHL au cours de la période de transition. Ce programme sera offert aux employés jusqu'à la fin de 1999.

Consciente que les gestionnaires ont pour tâche importante de diriger l'organisation dans l'avenir, la SCHL a continué à développer les compétences en leadership de ses cadres supérieurs. La méthode retenue comprend des évaluations personnelles axées sur les compétences en leadership ainsi que des plans de perfectionnement personnalisés.

La Société a aussi conçu et mis à l'essai une nouvelle initiative de formation appelée «Ensemble à la SCHL, en marche vers l'avenir», qui vise à susciter une compréhension commune des objectifs et des stratégies de la SCHL. Cette initiative donne aux gestionnaires les outils dont ils ont besoin pour diriger le changement et aide les employés à comprendre comment ils peuvent contribuer au succès de la Société.

VALORISATION DE LA DIVERSITÉ : tirer profit de nos différences

La SCHL voit une force dans la diversité. Non seulement la diversité contribue à la créativité du personnel, mais elle aide la Société à mieux servir ses divers clients et à atteindre ses objectifs. En 1997, la SCHL a commencé à offrir à tous ses employés des ateliers sur la valorisation de la diversité. Le but de ces réunions est de favoriser une meilleure compréhension des stratégies de gestion de la diversité adoptées par la SCHL et de donner aux employés les outils nécessaires pour mieux tirer parti des forces d'un personnel diversifié.

COMPTE D'ENTREPRISE

(en millions de dollars)	1997 (Chiffres réels)	1997 (Chiffres prévus)	1996 (Chiffres réels)
Actif	16 566	17 803	15 098
Bénéfice net (perte nette)	11	9	(6)
Vente de biens immobiliers	25	75	17
Profit (perte) sur les biens immobiliers	5	16	(5)
Revenu net d'intérêts (marge sur les opérations de financement)	36	30	24
Prêts directs (augmentation nette)	1 816	2 599	2 015

Résultats de 1997

En 1997, le compte d'entreprise a réalisé un bénéfice net de 11 millions de dollars, comparativement à un chiffre prévu de 9 millions de dollars.

Ce résultat est attribuable à un revenu net d'intérêts plus élevé que prévu (36 millions de dollars contre 30 millions selon les prévisions) et à des frais d'exploitation inférieurs aux prévisions (24 millions de dollars contre un chiffre prévu de 31 millions). Il est neutralisé en partie par un profit plus faible que prévu sur les biens immobiliers (5 millions de dollars contre 16 millions selon les prévisions) par suite de la réévaluation de certains biens compte tenu de la faiblesse du marché. Il a aussi fallu modifier la valeur marchande, à la fin de 1997, des biens immobiliers appartenant à la Société, en vue de la vente, à la Société immobilière du Canada limitée, de la majeure partie du portefeuille, prévue en 1998. Le revenu net d'intérêts a légèrement dépassé les prévisions parce que les taux d'intérêt ont été plus faibles que prévu.

En raison des prêts directs consentis par la SCHL, le portefeuille des prêts et des investissements s'est accru d'un peu plus de 1,8 milliard de dollars en 1997 pour s'établir à 15 milliards. En 1997, la Société a emprunté sur le marché des capitaux les sommes requises par ses prêts directs grâce à la vente d'obligations à moyen terme assorties d'un taux d'intérêt dépassant d'environ 6 points de base en moyenne celui des obligations du Canada à échéance similaire.

La SCHL accorde des prêts et fait d'autres placements en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation* et inscrit ces opérations dans le compte d'entreprise. Les résultats de ses activités immobilières et les services fournis dans des domaines reliés à l'habitation y sont également comptabilisés.

La fonction administration des prêts comprend la gestion des créances hypothécaires découlant des prêts directs consentis par la SCHL à des ensembles de logements sociaux et la gestion des créances administrées pour le compte de tiers.

Avant 1993, les fonds provenaient d'emprunts auprès du gouvernement du Canada et, depuis, ils viennent d'emprunts sur le marché des capitaux.

La Société aménage de nouvelles collectivités sur des terrains lui appartenant et sur des terrains fédéraux excédentaires, en association avec les provinces ou contre rémunération.

À la suite d'un examen des activités de gestion foncière, effectué en 1997, il a été décidé que celles-ci ne constituaient plus une fonction essentielle. Par conséquent, la Société négocie actuellement le transfert de la plupart de ses projets d'aménagement foncier à la Société immobilière du Canada limitée.

CRÉER UNE ORGANISATION PLUS MODERNE ET PLUS MODESTE

Objectifs pour 1997

- Transférer aux provinces et aux territoires l'administration des ressources que le gouvernement fédéral consacre au logement social
- Avoir davantage recours au traitement électronique des données
- Tirer des revenus de la vente des produits d'information touchant à l'habitation
- Réviser les lignes de conduite en matière de ressources humaines pour [illegible] à la nouvelle structure organisationnelle
- Offrir à tous les employés des ateliers de formation sur la gestion de la diversité
- Aider le personnel à s'adapter aux changements organisationnels

[illegible] ENVERS [illegible] QUI GUIDENT LA [illegible] AU MILLÉNAIRE.

La SCHL est une organisation en transition, en passe de réaliser le nouveau mandat d'ordre social que lui a confié le gouvernement du Canada. Elle met davantage l'accent sur les opérations commerciales, elle met au point des solutions en matière de service aux clients grâce à la technologie de pointe et elle travaille de façon créative avec ses partenaires du secteur privé. Et, par-dessus tout, la SCHL s'en remet à l'esprit d'entreprise et d'innovation de ses employés pour atteindre ses objectifs.

[illegible] des solutions primées

L'instauration d'une organisation plus moderne et plus modeste passe par l'utilisation efficace de la technologie de l'information. C'est le principe qu'a observé la Société en 1997 avec **emili**, un système électronique de traitement des demandes d'assurance prêt hypothécaire, qui permet aux institutions financières d'approuver sur-le-champ les demandes de prêt hypothécaire de leurs clients. Le système **emili** a aussi l'avantage d'améliorer la qualité générale du processus de souscription d'assurance de la SCHL ainsi que du portefeuille de créances des [illegible]

Lancé en 1996, le système **emili** a été réellement implanté en 1997. Cette année-là, 14 nouvelles institutions prêteuses ont commencé à l'utiliser, ce qui porte leur nombre total à 16. On prévoit que tous les prêteurs agréés par la SCHL auront adopté le système d'ici à 1999.

Comme on pouvait s'y attendre, le système **emili** a été primé à deux reprises en 1997. Il s'est vu décerner le Prix de Distinction 97 – Technologie dans l'administration gouvernementale (médaille d'or), ainsi qu'une récompense lors du Concours canadien de l'informatique et de la productivité pour l'avenir (CIPA).

Les améliorations apportées au Plan de règlement accéléré des demandes (PRAD) de la SCHL ont aussi permis d'offrir un meilleur service aux prêteurs agréés. Grâce à ces améliorations, mises en œuvre en 1996, la SCHL a pu accroître la flexibilité et l'efficacité du processus de traitement des demandes d'indemnité, tout en permettant aux prêteurs agréés de réduire leurs frais et d'exercer un contrôle accru. En 1997, 93,3 p. 100 des demandes d'indemnité présentées à la SCHL ont été réglées au moyen du PRAD, et ce, dans un délai de 5 jours. En moyenne, le délai d'exécution a été de 3,8 jours.

ENTENTES SUR LE LOGEMENT SOCIAL : une prestation efficiente des services

Au nom du gouvernement du Canada, la SCHL a négocié des ententes avec cinq gouvernements provinciaux et territoriaux en vue de leur transférer la responsabilité de l'administration des ressources fédérales consacrées au logement social. En vertu de ces ententes, les bénéficiaires des programmes de logement social ont maintenant accès à un guichet unique. Résultat, les services sont offerts à moindre coût, et les économies réalisées peuvent servir à aider davantage de familles dans le besoin. Par ailleurs, les ententes comportent des garanties en ce qui concerne le respect des principes nationaux. Les discussions avec les autres gouvernements se poursuivront en 1998.

[illegible] rationaliser les opérations

Au terme de l'examen de ses activités de gestion foncière, la SCHL a décidé de transférer à la Société immobilière du Canada limitée la responsabilité de ses projets d'aménagement foncier.

RESSOURCES HUMAINES : une main-d'œuvre pour le XXI^{e} siècle

Comme beaucoup d'autres organisations, la SCHL a modernisé son effectif afin de relever les défis du XXI^{e} siècle. En 1997, elle a commencé à ajuster ses lignes de conduite, ses systèmes et ses procédés relatifs aux ressources humaines de manière qu'ils répondent aux besoins de la nouvelle organisation.

En 1997, la SCHL a aussi eu l'occasion de partager son expertise dans le domaine de l'habitation avec le reste du monde : entres autres, elle a accueilli de nombreuses délégations étrangères et elle a présenté un bloc d'exposition lors de la conférence de l'APEC, tenue à Vancouver.

De concert avec le ministère des Affaires étrangères et du Commerce international, la SCHL a aidé à mettre sur pied la plus importante délégation canadienne de représentants du secteur de l'habitation jamais envoyée au salon professionnel du bâtiment de Leipzig, en Allemagne. Elle a signé une lettre d'intention avec l'Institut coréen du logement et un protocole d'entente avec le ministère de la Construction de la Russie. Les travaux ont progressé en vue de la signature d'autres ententes avec des organismes coréens, chiliens et japonais. Les missions de la SCHL en Inde et au Chili ont aussi ouvert des débouchés précis pour le secteur canadien de l'habitation.

CENTRE CANADIEN DE DOCUMENTATION SUR L'HABITATION : des réponses à vos questions

Quels que soient les besoins en matière d'information sur le logement, le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) est l'organisme tout indiqué. Le CCDH constitue la source d'information sur le logement la plus complète du Canada. Situé au Bureau national de la SCHL, à Ottawa, le Centre diffuse des renseignements sur un large éventail de sujets reliés à l'habitation au Canada et à l'étranger. Il distribue, entre autres, des guides sur les meilleures pratiques, des rapports sur les nouveaux matériaux de construction, des documents sur les politiques et les normes nationales et internationales en matière d'habitation, des informations sur les débouchés extérieurs et des profils d'entreprises du secteur de l'habitation.

En 1997, le CCDH a traité plus de 34 000 demandes de renseignements et distribué plus de 79 000 rapports de recherche, feuillets d'information et documents promotionnels. Par ailleurs, plus de 75 000 visites ont été enregistrées sur le site Web de la SCHL, un produit en continuelle expansion qui élargit l'accès à l'information sur le logement pour les Canadiens et les étrangers.

SD-MLOC : des données disponibles immédiatement

Soucieuse de profiter au maximum de la technologie de pointe, la SCHL a ouvert une «voie habitation» sur l'autoroute de l'information avec le Service en direct – Marchés du logement canadiens (SD-MLoC). Grâce à ce service, les chercheurs et les professionnels du secteur de l'habitation bénéficient d'un accès électronique rapide aux données de la SCHL sur le logement.

Offert en collaboration avec le Conference Board du Canada, le SD-MLoC est accessible sur Internet. Il fournit des informations complètes sur le logement au Canada ainsi qu'un accès électronique à de nombreux rapports de la SCHL sur les marchés de l'habitation.

CONFÉRENCES SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION : renseigner les professionnels

Au cours des dernières années, les conférences de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation ont permis de communiquer des informations essentielles aux professionnels du secteur de l'habitation. Grâce à ces conférences, les gens d'affaires peuvent se tenir au courant des effets du contexte économique et de la conjoncture démographique sur le marché local de l'habitation. En 1997, la SCHL a organisé 12 de ces conférences payantes aux quatre coins du pays, et plus de 1 500 personnes y ont assisté. Les conférences sur les perspectives du marché de l'habitation sont un exemple parmi d'autres de la façon dont la SCHL continue d'exercer son rôle de chef de file, non seulement dans l'enrichissement des connaissances sur le logement, mais aussi dans leur diffusion.

FAVORISER LA CONCURRENCE SUR LE MARCHÉ ET LA PROSPÉRITÉ DU SECTEUR DE L'HABITATION

Aider le secteur canadien de l'habitation à exporter

Commercialiser les opérations d'assurance hypothécaire et de garantie

Examiner des moyens de développer le marché hypothécaire

Diffuser à plus grande échelle les rapports sur les marchés du logement

Le secteur canadien de l'habitation contribue de façon significative à la vitalité de l'économie nationale. La SCHL l'aide à demeurer fort, grâce à des programmes qui favorisent son développement et sa compétitivité à l'échelle internationale. La Société veille au maintien d'un système de financement hypothécaire compétitif afin d'aider les Canadiens à acheter des logements et de créer des emplois. Les produits et les services d'information de la SCHL favorisent l'excellence dans le domaine de l'habitation au Canada ainsi que le fonctionnement efficace des marchés dans un monde en mutation.



CCEH : le commerce n'a pas de frontières

La SCHL a inauguré, en décembre, son Centre canadien d'exportation pour l'habitation (CCEH). Le CCEH est un centre d'expertise voué à la promotion et au soutien des exportations du secteur canadien de l'habitation.

La mission du CCEH consiste à favoriser l'exportation de produits et de services reliés à l'habitation en renseignant les entreprises canadiennes à la recherche de débouchés extérieurs. Les 43 premiers numéros de la série *Occasions d'exportation dans le domaine de l'habitation* ont été publiés en 1997. Ces rapports fournissent à l'entreprise privée un aperçu du marché mondial des produits et des services dans le domaine de l'habitation. La série complète comprendra plus de 60 rapports sur autant de pays ainsi que cinq résumés consacrés à des marchés régionaux. Ces rapports exposent les besoins et les conditions de logement ainsi que les politiques et les coutumes commerciales de pays clés situés en Amérique latine, en Europe occidentale, en Asie et dans la région du Pacifique ainsi qu'en Europe centrale et orientale.

Dans la région de l'Atlantique, le CCEH a aussi lancé un programme pilote de formation à l'intention des exportateurs, et l'expérience sera reproduite dans d'autres régions.

LA SCHL SE JOINT À ÉQUIPE CANADA

La SCHL est un membre à part entière d'Équipe Canada et souscrit à la stratégie canadienne pour le commerce international. En plus de participer à deux équipes nationales sur les produits du bâtiment et sur les services de construction, d'architecture et de génie, la SCHL préside un comité interministériel sur les exportations dans le domaine de l'habitation. Ce comité se compose de représentants du ministère des Affaires étrangères et du Commerce international, d'Industrie Canada, du Conseil national de recherches et de Ressources naturelles Canada.

MISE EN VALEUR DE L'EXCELLENCE EN HABITATION

La SCHL a pris part en 1997, en tant qu'organisateur ou participant, à de nombreux séminaires sur le système canadien du logement, la technologie des immeubles de grande hauteur, l'efficacité énergétique, le logement sain, le financement de l'habitation et l'assurance hypothécaire. Ces séminaires ont eu lieu au Japon, en Allemagne, au Chili, en Corée et en Russie.

Une évaluation récente du programme L'étape suivante, précurseur de l'Initiative d'amélioration des maisons d'hébergement, a révélé que l'immense majorité des femmes qui utilisent les refuges aidés par la SCHL s'y sentent en sécurité. À la lumière de ces résultats, l'Initiative a été prolongée de cinq ans en 1997.

UN LOGEMENT SAIN POUR UN ENVIRONNEMENT SAIN

Les choix que font les gens concernant la conception, la construction et l'exploitation de leur maison ont des répercussions non seulement sur leur santé, mais aussi sur l'état de la planète tout entière. C'est pourquoi la SCHL soutient la recherche afin de mieux sensibiliser le public aux rapports entre le logement, la santé et l'environnement.

La maison saine de la SCHL à Toronto est un élément clé de la stratégie visant à sensibiliser davantage le public aux principes de ce genre d'habitation. Construite en collaboration avec cinq grandes organisations publiques et plus de 80 commanditaires du secteur privé, cette maison de démonstration est si efficace qu'elle n'est pas raccordée aux réseaux d'électricité, d'égouts et de distribution d'eau. Ouverte au public durant la première moitié de l'année, elle a attiré quelque 12 000 visiteurs du Canada et d'ailleurs dans le monde.



QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR : une bouffée d'air frais

Dans le but de propager les principes d'un environnement intérieur de qualité, la SCHL a organisé une série de 20 séminaires intitulés *Assainissons l'air*. Ces activités ont été offertes en réponse aux préoccupations croissantes du public concernant la pollution de l'air intérieur ainsi qu'au besoin de former des experts capables de diagnostiquer les problèmes et de proposer des solutions. Plus de 500 personnes ont participé à ces séminaires, qui ont suscité des commentaires très positifs.

PLEINS FEUX SUR LA TECHNOLOGIE DU BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

Tout au long de 1997, la SCHL a contribué à l'avancement de la technologie de l'habitation. Elle a fourni un soutien essentiel à un groupe d'organisations privées et gouvernementales préoccupées par les problèmes de moisissure observés dans les ensembles d'habitation de la vallée du Bas-Fraser, en Colombie-Britannique. Les résultats de cette recherche, publiés par la SCHL, ont permis de faire le point sur la nature et la portée des problèmes de moisissure et de déterminer les meilleures façons de les résoudre.

La SCHL a aussi publié une version révisée de l'un de ses guides de référence techniques les plus utilisés, *Construction de maison à ossature de bois – Canada*. La Société a vendu plus de 13 000 exemplaires de ce guide.

De concert avec le secteur privé, la Société s'efforce aussi de faire en sorte que les inspecteurs en bâtiment du Canada forment un corps professionnel plus uni, mieux qualifié et plus apte à s'autoréglementer. Les Canadiens tireront profit de l'établissement de normes de pratique nationales minimales à l'intention des inspecteurs en bâtiment du secteur privé.



responsabilisation accrue

En 1997, les initiatives de la SCHL ont contribué à l'amélioration des conditions de logement dans les réserves. Le Programme de logement sans but lucratif dans les réserves et le Programme d'aide à la remise en état des logements ont permis de construire 1 439 logements sans but lucratif et de réparer 746 habitations.

Après consultation des Premières nations, le Programme de logement sans but lucratif dans les réserves a été modifié en 1997. Le nouveau programme, axé sur le partenariat avec les Premières nations, accorde davantage de souplesse et de [illegible] aux communautés autochtones.

L'Initiative de stages en habitation pour les jeunes des Premières nations et les jeunes Inuits est un autre des nouveaux programmes que finance la SCHL. Pour chacun des exercices 1997-1998 et 1998-1999, la Société investira plus de un million de dollars afin d'aider les jeunes vivant dans des réserves ou dans des communautés inuites à acquérir une expérience de travail et une formation pratique dans un domaine relié à l'habitation. Ce programme offre des subventions salariales aux organisations qui emploient des jeunes dans le cadre de projets reliés au logement pour une période de trois mois à un an.

Le personnel de la SCHL ainsi que des consultants et des collègues ont aidé les fournisseurs de logements des Premières nations à acquérir les compétences et les connaissances dont ils ont besoin afin de mieux concevoir, construire et gérer leurs habitations. La Société a aussi poursuivi le transfert de ses services d'inspection de logements dans les réserves à des inspecteurs autochtones qualifiés.

La participation d'une deuxième société de financement des Autochtones au Projet pilote SCHL/Sociétés de financement des Autochtones a constitué une autre réalisation de 1997. La SCHL a négocié et conclu une entente de coopération avec l'entreprise Däna Näye Ventures, qui permet à cette dernière de travailler avec la SCHL pour devenir prêteur-agent dans le cadre du Programme de prêt direct de la Société, dans la communauté autochtone qu'elle sert au Yukon et dans trois autres communautés du nord de la Colombie-Britannique.

PERSONNES ÂGÉES : l'autonomie d'abord

Beaucoup de personnes âgées veulent conserver leur autonomie et leur dignité et continuer à vivre chez elles. L'an dernier, le programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA) de la SCHL a aidé 2 057 ménages du troisième âge à atteindre cet objectif.

Le programme LAAA accorde de modestes subventions à des personnes âgées à faible revenu qui désirent faire modifier leur logement de manière à éliminer les obstacles à leurs activités quotidiennes. En permettant à plus de personnes âgées de mener une vie autonome, le programme LAAA atténue également la pression que subit le système de soins de longue durée au pays.

LOGEMENT DES VICTIMES DE VIOLENCE FAMILIALE : un abri dans la tempête

Une des façons les plus efficaces de protéger les victimes de violence familiale est de leur procurer un endroit sûr où se réfugier. En 1997, l'aide financière accordée dans le cadre de l'Initiative d'amélioration des maisons d'hébergement de la SCHL a permis de rénover des refuges comprenant 1 633 lits. Les travaux de rénovation visent à rendre les maisons d'hébergement conformes aux normes acceptables de salubrité et de sécurité, ou encore à les pourvoir de commodités modestes telles que des aires de jeu pour les enfants.

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE VIE DES CANADIENS

Objectifs pour 1997

- Fournir une aide gouvernementale à la rénovation
- Mettre en application des programmes de logement dans les réserves
- Entreprendre des recherches visant à améliorer la qualité des logements et les cadres de vie
- Continuer à jouer un rôle de chef de file auprès des Canadiens en leur fournissant des renseignements touchant à l'habitation
- Faire davantage appel aux moyens électroniques pour diffuser l'information

DES LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR DES COLLECTIVITÉS EN SANTÉ

Les Canadiens comptent parmi les peuples les mieux logés du monde. La SCHL contribue dans une large mesure au bien-être de la population, par l'entremise de programmes, d'activités de recherche et de produits d'information favorisant la construction de meilleurs logements et de meilleures collectivités ainsi que leur conservation.

PAREL : un investissement dans la collectivité

Les Canadiens sont fiers de leurs collectivités, et la SCHL est à leur service. En rendant des fonds disponibles pour la rénovation résidentielle, le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) permet aux ménages de réparer leur maison et d'améliorer l'état de leur quartier. Le PAREL favorise aussi la création d'emplois en stimulant la demande de matériaux et de services de construction.

En 1997, les divers volets du PAREL ont permis de réparer et de rénover 4 948 habitations au Canada.

Le *PAREL pour les propriétaires-occupants* a aidé les ménages à faible revenu à rendre leur logement conforme aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Le *PAREL pour les personnes handicapées* a accordé une aide financière aux propriétaires-bailleurs et aux propriétaires-occupants afin qu'ils adaptent leurs logements aux besoins des personnes handicapées. Les travaux admissibles comprennent l'aménagement d'une rampe d'accès pour fauteuils roulants ou encore la modification de la salle de bains.

Le *PAREL locatif* et le *PAREL maisons de chambres* ont aidé les propriétaires-bailleurs à payer la réparation de logements abordables occupés par des locataires à faible revenu.

Grâce au *Programme de réparations d'urgence,* des propriétaires-occupants des régions rurales et éloignées ont pu effectuer les réparations urgentes nécessaires pour rendre leur logement sécuritaire.

PRODUITS D'INFORMATION : tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur le logement

La diffusion de l'information est l'un des moyens par lesquels la SCHL contribue à la qualité de l'habitation au Canada. En effet, la Société fournit des informations sur le logement aux consommateurs, aux constructeurs, aux rénovateurs, aux ingénieurs, aux architectes et aux gestionnaires immobiliers : bref, à toute personne qui s'intéresse à l'habitation au Canada. La Société produit de nombreuses publications portant sur un large éventail de sujets, notamment l'amélioration de la qualité de l'air intérieur, le traitement d'un sous-sol humide, le nettoyage après une inondation, la sécurité à domicile, l'accessibilité du logement, le travail à domicile et les nouvelles normes d'aménagement foncier.

Outre des publications, la SCHL produit aussi des logiciels, des CD-ROM et des vidéos. L'une de ces vidéos, intitulée *Ça ne pourrait jamais m'arriver,* porte sur la sécurité incendie dans les tours d'habitation. On estime qu'environ un million de personnes l'ont vue l'an dernier. Une autre vidéo, *En sécurité chez soi : lutte contre le crime,* produite en collaboration avec la Gendarmerie royale du Canada et BCTV, a remporté une médaille d'or lors de la remise des prix CanPro de 1997, qui soulignent l'excellence dans le secteur canadien de la radiodiffusion, le Prix du Ruban d'or de l'Association canadienne des radiodiffuseurs et le premier prix décerné par Crime Stoppers International pour la meilleure émission spéciale diffusée à la télévision.

un concept devenu réalité

Des dessins au trait, des esquisses à la plume et un peu d'imagination ont donné lieu à d'uniques maisons bien réelles, adaptables en fonction des besoins. Dans le cadre du Concours de conception d'habitations flexibles de la SCHL, concepteurs, promoteurs et constructeurs ont été invités à créer des maisons adaptables aux besoins actuels et futurs des ménages. Le nom des quatre gagnants a été divulgué en avril 1997.

Edmonton, Alberta

Montréal, Québec

London, Ontario

Côte Saint-Luc (Québec)





En octobre, la première habitation flexible construite au Canada a été inaugurée à Edmonton. Parmi les caractéristiques de cette maison bâtie par l'organisme Habitat for Humanity, mentionnons des comptoirs de cuisine et des étagères à hauteur réglable ainsi que l'accès au rez-de-chaussée en fauteuil roulant. On peut non seulement changer la taille des pièces, mais aussi ajouter un appartement privé pouvant servir éventuellement à des parents âgés, à une gardienne ou à un pourvoyeur de soins. Les habitations flexibles permettront aux Canadiens de demeurer plus longtemps dans leur logement et leur collectivité. D'autres modèles gagnants seront construits ailleurs au Canada au cours de l'année 1998.

démystifier le financement hypothécaire

La SCHL a créé un logiciel unique en son genre qui permet à de nombreux consommateurs canadiens de mieux comprendre le financement hypothécaire et qui les aide à évaluer divers scénarios relatifs à l'achat d'une maison, au renouvellement d'un prêt hypothécaire et à l'obtention d'un prêt à la rénovation, et ce, sans sortir de chez eux. Conçu pour fonctionner sur la plupart des ordinateurs personnels, le logiciel Abordabilité aide les acheteurs de maisons, les propriétaires-occupants et les personnes qui s'intéressent au financement de l'habitation à faire leurs propres calculs avant de commencer à faire le tour des établissements prêteurs.



CENTRE CANADIEN DU PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ DANS L'HABITATION : l'union fait la force

Parmi les projets que la SCHL a aidé à mettre sur pied en 1997, par l'entremise du Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation, mentionnons un logement-foyer médicalisé destiné aux aînés d'Edmonton (Alberta) et un ensemble de logements pour personnes handicapées et personnes souffrant d'une maladie dégénérative à North Vancouver. Au total, 32 projets ont bénéficié de l'appui de la SCHL.

Le Centre aide des groupes à produire des logements abordables sans avoir recours à des subventions à long terme. Par son entremise, la SCHL favorise la création de partenariats regroupant des organismes sans but lucratif, des promoteurs, des gouvernements provinciaux et des administrations municipales pour offrir des logements adaptés aux besoins locaux.

ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS : simplification des formalités administratives

Le programme Abordabilité et choix toujours (ACT) permet aux Canadiens de simplifier les règlements susceptibles de freiner le développement d'idées intéressantes touchant à l'habitation. La SCHL s'est associée avec la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine pour accorder des subventions visant à favoriser la modification des règlements d'urbanisme et de construction. Son objectif consiste à éliminer les obstacles à l'innovation, de manière à offrir un choix accru de logements abordables.

En 1997, 15 propositions soumises dans le cadre du programme ACT ont été approuvées, et des subventions totalisant 160 000 dollars ont été accordées. En outre, 16 études de cas ACT ont été publiées. Dans le cas d'un projet de démonstration présenté à Shediac (Nouveau-Brunswick), la municipalité a modifié le règlement de zonage pour permettre la construction d'une maison alliant l'autonomie avec le soutien, la sécurité et le bas prix d'un logement partagé.

LOGEMENT DES JEUNES : place à la relève

En 1997, le concours et le forum des Prix d'excellence en habitation de la SCHL, qui avaient pour thème «Partager les réussites : le logement pour les jeunes», ont mis ces derniers en vedette et ont fait ressortir leurs besoins en matière d'habitation et les solutions novatrices qu'ils ont proposées. Cinq prix ont été remis à des personnes et à des groupes pour souligner des concepts novateurs susceptibles d'accroître les choix des jeunes Canadiens en matière d'habitation, d'améliorer la qualité des logements qui leur sont destinés et de rendre ceux-ci plus abordables. Des mentions honorables ont aussi été accordées à 11 projets.

LAURÉATS DU CONCOURS DES PRIX D'EXCELLENCE EN HABITATION POUR LES JEUNES

Catégorie création et conception

Centre résidentiel et communautaire pour et par les jeunes
Centre Jacques-Cartier, Québec (Québec)

Catégorie méthodes et gestion

Aboriginal Youth Housing Project
United Native Nations Local 111, Vancouver
(Colombie-Britannique)

Catégorie planification et réglementation

Housing Equality for Youth/Advocacy in Cooperative Housing
Jessie's Centre for Teenagers, Toronto (Ontario)

Catégorie financement et mode d'occupation

Alternative Housing for Youth
Nemaska First Nation, Nemaska (Québec)

Catégorie technologie et production

Young Women Creating Change
Environmental Youth Alliance, Vancouver (Colombie-Britannique)

Aide au logement

Gestion du portefeuille de la SCHL (logements administrés)

Catégorie	Nombre de logements estimatif		
	Administrés par la SCHL	Administrés par les provinces et les territoires	Total
Logement social			
Logement public	1 100	204 200	205 300
Supplément au loyer	900	46 200	47 100
Logement sans but lucratif	52 800	114 200	167 100
Logement locatif économique	72 700	17 000	89 700
Logement coopératif	43 000	8 400	51 400
Logement dans les réserves	19 000	–	19 000
Logement pour les Autochtones urbains	7 700	3 000	10 700
Logement pour les ruraux et les Autochtones	6 500	16 600	23 100
Aide à la remise en état des logements locatifs	11 900	5 800	17 700
Logement du marché			
Coopératives d'habitation fédérales	13 300	1 200	14 500
Total	229 000	416 600	645 600

Application des programmes (logements ayant fait l'objet d'un engagement)

	Nombre de logements		
	1997[1] CHIFFRES RÉELS	1997 CHIFFRES PRÉVUS	1996 CHIFFRES RÉELS
Programmes de subventions			
Logement sans but lucratif dans les réserves	1 439	657	1 324
Programmes de réparations			
Programmes d'aide à la remise en état des logements			
Propriétaires-occupants	2 848	5 517	3 601
Propriétaires-occupants handicapés	640	506	650
Logements locatifs et maisons de chambres	828	923	2 090
Logements dans les réserves	746	576	773
Programme de réparations d'urgence	632	687	599
Logements adaptés : aînés autonomes	2 057	2 330	1 722
Amélioration des maisons d'hébergement	1 633	2 905	2 626
Total	10 823	14 101	13 385

[1] Les chiffres relatifs au PAREL dans les réserves et au Programme de logement sans but lucratif dans les réserves se rapportent à l'année civile 1997, tandis que les chiffres réels relatifs aux autres catégories représentent le nombre de logements ayant fait l'objet d'un engagement au 31 décembre 1997, par rapport aux prévisions pour l'exercice.



LOGEMENT SOCIAL : aide aux ménages à faible revenu

En 1997, grâce à ses programmes de logement social, la SCHL a continué à faire en sorte que les logements soient abordables pour les Canadiens. En collaboration avec les gouvernements provinciaux et territoriaux, les organisations communautaires, les organismes sans but lucratif, les coopératives d'habitation et les Premières nations, elle a continué à subventionner quelque 645 000 logements sociaux, dans lesquels habitent des familles à faible revenu, des personnes handicapées, des personnes âgées et des Autochtones. Le gouvernement fédéral a dépensé 1,9 milliard de dollars à ce chapitre.

SOLUTIONS – MAISONS : bâtir des collectivités fortes

La vigueur de ses collectivités constitue le fondement de la société canadienne. L'initiative Solutions – Maisons a été créée en 1995 pour contribuer au renforcement des collectivités. Cette initiative vise à aider les organismes communautaires à produire des logements abordables et à favoriser l'auto-assistance pour satisfaire les besoins locaux en matière d'habitation.

En 1997, 75 propositions et 18 projets de démonstration ont été financés dans le cadre de l'initiative Solutions – Maisons, et la contribution totale de la SCHL s'est élevée à 360 000 $. En tout, 18 groupes et associations ont reçu une subvention pour élaborer leurs plans, notamment la Victoria Cool Aid Society de Victoria (Colombie-Britannique), le Committee on Shared Equity Housing de Fredericton (Nouveau-Brunswick), Tamdem-Jeunesse de La Pocatière (Québec), ABUCHI Home de Glovertown (Terre-Neuve) et Housing Opportunities Partnership de Winnipeg (Manitoba).

Financée par la SCHL, cette initiative est le fruit d'une entente de partenariat entre l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, la Fédération canadienne des municipalités et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada.

COMPTE DU MINISTRE

	1997 (Chiffres réels)	1997 (Chiffres prévus)	1996 (Chiffres réels)
Logements sociaux ayant fait l'objet d'un engagement	10 823	14 101	13 385
Logements administrés	645 600	668 019	656 587
Subventions, contributions, subsides (M$)	1 900	1 852	1 945

Par l'entremise du compte du Ministre, la Société administre des programmes de logement en vertu des dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation,* utilisant à cette fin les crédits qui lui sont attribués annuellement par le Parlement.

La Société est remboursée des subventions et des pertes se rapportant à ces programmes ainsi que des frais d'exploitation qu'elle supporte.

Résultats de 1997

Les dépenses en subventions, contributions et subsides (frais d'administration et d'application compris) se sont élevées à 1,9 milliard de dollars. En 1996, ces dépenses avaient atteint 1,945 milliard de dollars.

Les dépenses ont été supérieures aux prévisions par suite de la prolongation de plusieurs initiatives à court terme en matière d'habitation. Dans le budget fédéral de 1997, de nouveaux crédits de 51,9 millions de dollars ont été affectés à la prolongation de plusieurs mesures à court terme visant à créer des emplois dans le secteur de l'habitation. Le Programme d'aide à la remise en état des logements, le Programme de réparations d'urgence, l'Initiative d'amélioration des maisons d'hébergement et le programme Logements adaptés : aînés autonomes ont été prolongés d'un an, et des crédits de 50 millions de dollars ont été prévus à cette fin. Une somme additionnelle de 1,9 million de dollars a été affectée au financement annuel permanent de l'Initiative d'amélioration des maisons d'hébergement.

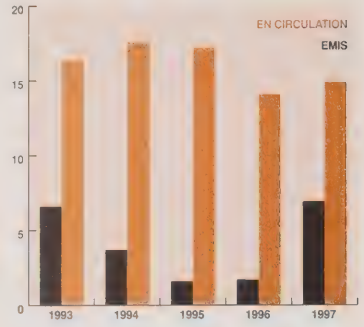
Comme cette assurance protège les prêteurs contre d'éventuelles pertes découlant de l'incapacité des emprunteurs de rembourser leur prêt hypothécaire, les établissements prêteurs considèrent le crédit hypothécaire à l'habitation comme un investissement sûr et attrayant. Par ailleurs, les consommateurs bénéficient d'une bonne source de capitaux et de faibles taux d'intérêt.

De plus, l'assurance hypothécaire permet aux établissements prêteurs d'offrir des prêts à l'habitation au même taux d'intérêt, peu importe la mise de fonds versée par l'emprunteur ou l'endroit où il habite. Les Canadiens jouissent donc des mêmes avantages, qu'ils vivent à Badger (Terre-Neuve) ou à Burnaby (Colombie-Britannique).

Grâce au Programme d'assurance prêt hypothécaire pour accédants à la propriété (PAPAP), les acheteurs d'une première maison peuvent réaliser leur rêve et acquérir une propriété moyennant une mise de fonds de 5 p. 100 seulement. En 1997, 132 000 Canadiens de toutes les régions du pays se sont prévalus de ce programme très populaire. Depuis sa création, en 1992, 610 500 personnes ont eu recours au PAPAP pour acheter leur première maison.

L'assurance hypothécaire de la SCHL permet également aux investisseurs d'obtenir des capitaux à faible coût pour acheter des ensembles de logements locatifs, ce qui accroît l'offre de logements abordables pour le bénéfice des ménages-locataires.

TITRES HYPOTHÉCAIRES ÉMIS ET EN CIRCULATION
(EN MILLIARDS DE $)



TITRES HYPOTHÉCAIRES : une autre source de capitaux pour le crédit hypothécaire à l'habitation

Le programme des titres hypothécaires de la SCHL constitue un important volet du système de financement de l'habitation au Canada. Il permet aux établissements financiers de titriser des blocs de créances hypothécaires assurées aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* et de vendre les titres aux investisseurs, en petites coupures.

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, combinée à la garantie du paiement ponctuel des sommes dues aux investisseurs, fait des titres hypothécaires LNH une autre source intéressante de capitaux et permet d'accroître l'offre de crédit hypothécaire pour les emprunteurs. Grâce à ces deux éléments, les propriétaires-occupants et les propriétaires d'ensembles de logements locatifs peuvent obtenir un prêt hypothécaire au taux d'intérêt le plus bas possible. La valeur des titres hypothécaires émis en 1997 a atteint 7 milliards de dollars.

FONDS DE GARANTIE DES TITRES HYPOTHÉCAIRES

Actif	57	48	45
Bénéfice net	6	6	7
Excédent	36	35	30
Valeur des titres émis	7 000	2 000	2 000
Valeur des titres en circulation	15 000	12 000	14 000

Les éléments d'actif et de passif découlant de la garantie du paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de titres hypothécaires LNH sont placés dans le Fonds de garantie des titres hypothécaires, qui est administré par la SCHL pour le compte du gouvernement du Canada.

Ce fonds est conçu pour s'autosuffire uniquement avec les droits perçus, sans qu'il faille recourir à des subventions gouvernementales.

En 1997, le Fonds de garantie des titres hypothécaires a réalisé un bénéfice net de 6 millions de dollars, ce qui correspond aux prévisions.

La valeur des titres émis a atteint 7 milliards de dollars. L'accroissement du volume d'activité a entraîné une augmentation des revenus qui se sont élevés à 13 millions de dollars comparativement à 11 millions selon les prévisions. Ce chiffre comprend des droits de garantie gagnés de 8 millions de dollars (contre un chiffre prévu de 7 millions) et des droits de demande de 1 million de dollars (contre un chiffre prévu de 0,5 million).

La Société a obtenu un rendement annuel global de 8,55 p. 100, contre 8,41 p. 100 pour l'indice boursier de référence. Depuis 1993, le rendement moyen est de 9,55 p. 100, contre 9,24 p. 100 pour l'indice de référence.

Une évaluation actuarielle effectuée en 1993 a conclu que la situation financière du Fonds de garantie des titres hypothécaires était très bonne. Comme le fonds se porte toujours bien, aucune évaluation n'a été faite depuis.

OFFRIR AUX CANADIENS DAVANTAGE DE CHOIX EN MATIÈRE D'HABITATION ET RENDRE LES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES

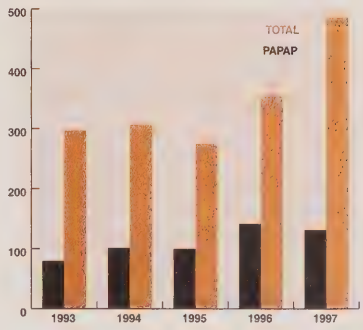
Objectifs pour 1997

- Créer de nouveaux produits d'assurance hypothécaire relatifs aux logements de type propriétaire-occupant et aux logements locatifs
- Expliquer aux consommateurs comment accéder à la propriété
- Fournir une aide au logement social
- Trouver de nouvelles façons de produire des logements abordables grâce à des partenariats
- Inciter les collectivités à satisfaire elles-mêmes leurs besoins en matière d'habitation

QUALITÉ, COÛT ABORDABLE ET CHOIX POUR LES CANADIENS EN MATIÈRE D'HABITATION.

Telle est la mission de la SCHL. Tous les jours, la Société s'efforce d'atteindre cet objectif, au nom de tous les Canadiens. Grâce à ses opérations d'assurance hypothécaire et de garantie, les emprunteurs obtiennent des prêts à l'habitation à faible coût. Grâce aux ressources qu'elle consacre au logement social et à son association avec les provinces et les territoires, elle aide les ménages dans le besoin. Grâce à ses activités de recherche et de diffusion de l'information touchant à l'habitation, elle améliore la qualité des logements et elle permet aux Canadiens de jouir d'un niveau de vie élevé.

NOUVEAUX PRÊTS ASSURÉS
(NOMBRE DE LOGEMENTS, EN MILLIERS)



ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE : du rêve à la réalité

L'assurance hypothécaire constitue un moyen extrêmement efficace de faire en sorte que les logements demeurent abordables au Canada. L'assurance hypothécaire aide les gens à acheter des maisons et les propriétaires-bailleurs à offrir des logements locatifs. En 1997, un nombre record de 486 400 habitations ont bénéficié d'un prêt assuré par la SCHL, contre 355 000 en 1996.

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

(en millions de dollars)	1997 (Chiffres réels)	1997 (Chiffres prévus)	1996 (Chiffres réels)
Actif	3 922	2 623	2 503
Bénéfice net (perte nette)	(17)	42	10
Excédent	1	54	18
Encours de l'assurance hypothécaire	164 000	141 000	131 000
Nouveaux prêts assurés (nombre de logements)	486 352	276 995	355 009

Les éléments d'actif et de passif découlant des activités d'assurance hypothécaire sont placés dans le Fonds d'assurance hypothécaire, qui est administré par la SCHL pour le compte du gouvernement du Canada.

Ce fonds est conçu pour s'autosuffire uniquement avec les droits et les primes perçus, sans qu'il faille recourir à des subventions gouvernementales.

Résultats de 1997

Le Fonds d'assurance hypothécaire a réalisé une perte nette de 17 millions de dollars en 1997, comparativement à un bénéfice net prévu de 42 millions de dollars.

L'accroissement du volume d'activité a généré des revenus plus élevés que prévu (652 millions de dollars contre 602 millions selon les prévisions). Cette augmentation a cependant été annulée par le versement d'indemnités s'élevant à 521 millions de dollars, ce qui dépasse le chiffre prévu de 378 millions de dollars. Les frais d'exploitation ont été inférieurs aux prévisions : 145 millions de dollars, dont 34 millions se rapportant au réaménagement de l'effectif, contre un chiffre prévu de 148 millions de dollars.

En 1997, le portefeuille des placements du Fonds d'assurance hypothécaire a produit un rendement annuel global de 8,9 p. 100, comparativement à 8,5 p. 100 pour l'indice boursier de référence. Depuis 1990, le rendement annuel global moyen a atteint 10,56 p. 100, contre 9,98 p. 100 pour l'indice de référence.

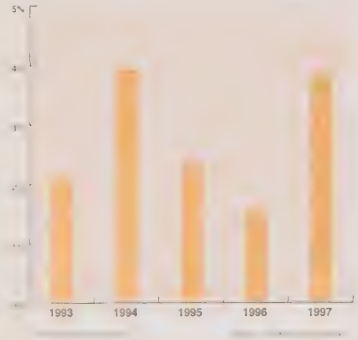
Les dépenses comprennent un droit payable au gouvernement du Canada, qui s'élève à 12 millions de dollars en 1997.

À la fin de 1997, l'encours de l'assurance hypothécaire atteignait 164 milliards de dollars. La valeur globale des polices d'assurance hypothécaire en vigueur ne doit pas dépasser 200 milliards de dollars.

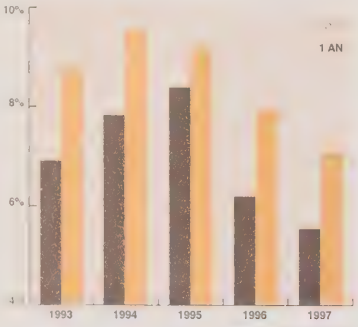
L'évaluation actuarielle du Fonds d'assurance hypothécaire, au 30 septembre 1997, a confirmé sa solvabilité à long terme.

PRINCIPALES TENDANCES

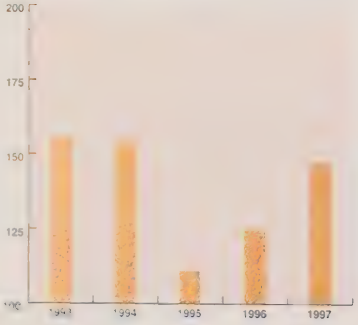
PIB* RÉEL
(VARIATION ANNUELLE EN POURCENTAGE)



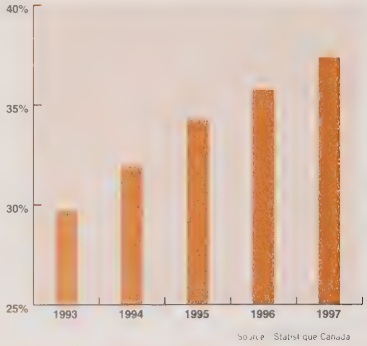
TAUX HYPOTHÉCAIRES MOYENS



MISES EN CHANTIER (EN MILLIERS)



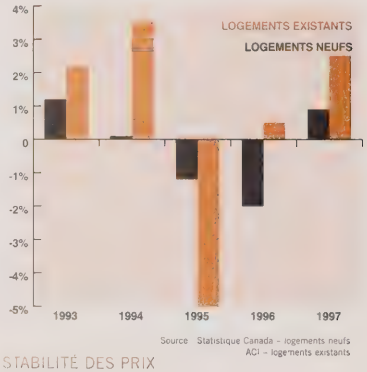
PART DU PIB ATTRIBUABLE AUX EXPORTATIONS



Source : Statistique Canada

PROGRESSION CONTINUE

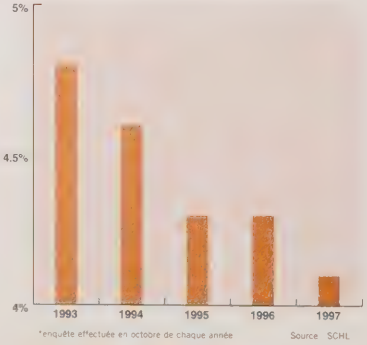
PRIX DES LOGEMENTS
(VARIATION ANNUELLE EN POURCENTAGE)



Source : Statistique Canada – logements neufs
ACI – logements existants

STABILITÉ DES PRIX

TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL
(IMMEUBLES DE TROIS APPARTEMENTS OU PLUS)*



*enquête effectuée en octobre de chaque année

Source : SCHL

MARCHÉS LOCATIFS GÉNÉRALEMENT EN BONNE SANTÉ

COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION – SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est une société d'État créée en 1946 pour favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie.

La SCHL agit au nom du gouvernement du Canada. Ses activités sont régies par la *Loi nationale sur l'habitation (LNH)*, la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et la *Loi sur la gestion des finances publiques.*

En 1996, le gouvernement du Canada a confié un nouveau mandat à la SCHL comportant quatre volets : le financement de l'habitation; l'aide au logement; la promotion des exportations dans le domaine de l'habitation; la recherche et la diffusion de l'information.

CE QUE FAIT LA SCHL

- Offrir aux Canadiens davantage de choix en matière d'habitation et rendre les logements plus abordables
- Améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens
- Favoriser la concurrence sur le marché et la prospérité du secteur de l'habitation
- Créer une organisation plus moderne et plus modeste

COMMENT ELLE LE FAIT

- Assurance prêt hypothécaire
- Approbation des prêts en ligne
- Aide à la rénovation et à l'amélioration des logements
- Promotion des exportations dans le domaine de l'habitation
- Garantie de paiement ponctuel
- Partenariats entre les secteurs public et privé
- Logement dans les réserves
- Recherche et démonstration
- Analyse de marché
- Stages pour les jeunes
- Diffusion de l'information
- Aide permanente au logement

COMMENT ELLE REND COMPTE DE SES RÉALISATIONS

- Compte du Ministre
- Compte d'entreprise
- Fonds d'assurance hypothécaire (FAH)
- Fonds de garantie des titres hypothécaires (FGTH)

APERÇU DE LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Soutenue par la vigueur des dépenses de consommation et des exportations, l'économie canadienne a progressé à un rythme encourageant tout au long de 1997. Les taux d'intérêt et l'inflation sont demeurés faibles, en partie parce que les gouvernements réduisent leurs emprunts à mesure qu'ils éliminent leur déficit.

La vigueur de l'économie a permis la création de plus d'un quart de million d'emplois l'an dernier. Toutefois, les meilleures perspectives d'emploi ont aussi incité un nombre accru de travailleurs en chômage à réintégrer le marché du travail et à chercher un emploi. Tout compte fait, le taux de chômage est tombé à 9,2 p. 100 en 1997, contre 9,7 p. 100 en 1996.

Le secteur de l'habitation a bénéficié de ce redressement économique. Au total, 147 000 logements ont été mis en chantier en 1997, ce qui représente le meilleur résultat depuis trois ans. À l'échelon régional, c'est en Ontario et en Alberta que la construction résidentielle a été la plus forte.

L'accroissement de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle est attribuable tant aux mises en chantier de maisons individuelles qu'à celles de collectifs d'habitation. Les premières ont atteint leur niveau le plus élevé depuis 1990. Dans la plupart des régions du pays, les logements sont demeurés abordables en raison de la stabilité des prix et de la faiblesse des taux d'intérêt. Exception faite de quelques marchés, dont ceux de Calgary et de Toronto, l'offre de logements locatifs a correspondu à la demande en 1997.


renforcer
la structure

RAPPORT DU PRÉSIDENT

L'année 1997 aura été celle où la Société s'est préparée à tenir le pari de loger les Canadiennes et les Canadiens durant le prochain siècle. Forte des succès remportés au cours de ses cinquante années d'existence, elle a fait des progrès considérables afin d'améliorer la qualité des logements, de les rendre plus abordables et d'accroître les choix offerts aux Canadiens dans le domaine de l'habitation.

En rédigeant mon troisième message pour le rapport annuel de la SCHL, j'ai constaté avec plaisir que, tout au long de l'année, nous avons respecté nos engagements à l'égard de nos clients, et ce, tout en bâtissant une organisation plus moderne et plus modeste.

Nous sommes conscients de l'importante mission que le gouvernement du Canada nous a confiée. Nous acceptons de relever un tel défi et nous utiliserons toutes les ressources à notre disposition pour satisfaire les besoins des Canadiens en matière d'habitation.

Au cours de l'exercice 1997, la SCHL a franchi un certain nombre d'étapes importantes. Elle a conclu des ententes sur le logement social avec cinq provinces et territoires. Ces ententes prévoient que les ressources consacrées au logement social seront administrées par les provinces et les territoires. Elles stipulent aussi que les ménages à faible revenu peuvent toujours compter sur les crédits fédéraux et que des principes nationaux doivent être respectés. Les négociations se poursuivent avec les autres gouvernements.

De saines pratiques de gestion assurent la santé financière du Fonds d'assurance hypothécaire et du Fonds de garantie des titres hypothécaires. Davantage de Canadiens peuvent donc accéder à la propriété. De fait, 132 000 consommateurs ont réussi à acheter une première maison moyennant une mise de fonds de 5 p. 100 seulement.

En formant des partenariats, la SCHL a réussi à accroître ses ressources et à favoriser l'auto-assistance en matière d'habitation. L'initiative Solutions – Maisons constitue un excellent exemple de partenariat. Dans le cadre de cette initiative, la SCHL, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, la Fédération canadienne des municipalités et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada unissent leurs efforts pour fournir de modestes sommes d'argent à des organismes communautaires afin de les aider à trouver des solutions locales pour combler les besoins en matière de logement.

Durant l'année 1997, la SCHL s'est efforcée de favoriser l'expansion du secteur de l'habitation et la prospérité économique du Canada. En décembre, la Société a lancé le Centre canadien d'exportation pour l'habitation afin de fournir un appui direct aux entreprises désireuses d'accroître leurs exportations.

Le Centre canadien d'exportation pour l'habitation cherchera continuellement des débouchés extérieurs et aidera les entreprises exportatrices de produits et de services reliés à l'habitation à en tirer profit. De plus, le personnel du Centre servira d'intermédiaire en vue de la formation de partenariats entre des entreprises canadiennes et d'éventuels partenaires dans les pays visés. Ces activités illustrent bien l'orientation de plus en plus mondiale de la SCHL et la reconnaissance accrue, sur la scène internationale, de l'excellence du système de logement au Canada.

Au cours de l'année 1997, nos efforts ont largement contribué à la réalisation du programme du gouvernement du Canada sur les plans social et économique. En prolongeant nos programmes de remise en état des logements, nous avons créé des emplois. En participant à la Stratégie emploi jeunesse du gouvernement du Canada et en collaborant avec les Premières nations et les Inuits à la mise sur pied de stages en habitation pour les jeunes, nous avons aidé ces derniers à acquérir des compétences. Et je suis aussi très fier que la SCHL ait fait partie de l'équipe de secours du gouvernement et fourni des conseils techniques aux victimes des inondations au Manitoba.

À mesure que la nouvelle SCHL prenait forme en 1997, nos employés et nos cadres ont effectué un certain nombre d'ajustements difficiles. Conformément au nouveau mandat de la SCHL, nous avons regroupé nos bureaux et procédé au réaménagement de notre effectif pour créer une organisation plus modeste, davantage axée sur les clients.

Tout au long de l'année, la SCHL a continué à faire preuve de conscience sociale. Nous sommes fiers d'avoir parrainé les célébrations du patrimoine organisées par la Fondation Charles R. Bronfman, dans le cadre desquelles les élèves de la quatrième à la neuvième année ont été invités à prendre conscience de leur patrimoine en réalisant des projets portant sur l'habitation. J'ai été personnellement touché non seulement par la qualité des projets créés par les jeunes, d'un océan à l'autre, mais aussi par les nombreux mots de remerciement que j'ai reçus.

L'année 1997 sera considérée comme une année de progrès exceptionnels dans l'évolution de l'organisme fédéral responsable de l'habitation. De nombreux défis nous attendent à mesure que nous avançons dans notre restructuration.

Je crois, comme le présent rapport en témoigne, que la SCHL a réussi une fois de plus à s'adapter au changement et qu'elle est prête à satisfaire les besoins des Canadiens en matière d'habitation au cours du prochain siècle.

Marc Rochon


rechercher
l'équilibre

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Depuis plus de cinquante ans, les Canadiennes et les Canadiens se tournent vers l'organisme fédéral responsable de l'habitation pour obtenir des réponses novatrices à leurs besoins en constante évolution. L'année 1997 n'a pas fait exception à la règle.

Comme l'environnement concurrentiel et la politique gouvernementale ont fondamentalement changé, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a non seulement modifié sa façon de mener ses activités, mais elle a aussi réexaminé la nature même de celles-ci.

Pour le Conseil d'administration, le défi consiste à imprimer une direction et à mettre en place une structure permettant à la Société de s'adapter à la conjoncture et de mieux jouer le rôle unique que lui a confié le gouvernement, au nom du peuple canadien. En fait, la Société doit veiller à ce que les Canadiens de toutes les régions du pays aient accès à un vaste choix de logements de qualité supérieure, à prix abordable.

En tant que société d'État, la SCHL s'acquitte des nombreuses fonctions habituelles d'un ministère, mais elle fait aussi appel aux outils utilisés par les entreprises en situation de concurrence pour atteindre des objectifs d'intérêt public. La double nature des activités de la SCHL rend sa gestion plus complexe, mais les attentes des Canadiens à son égard, sur les plans de l'efficience, de la reddition de comptes et de la transparence, sont les mêmes que pour les autres organismes publics.

Parmi les recommandations formulées par le Comité de régie de la Société, mentionnons celles se rapportant à l'amélioration de la mesure du rendement organisationnel. Une fois mises en œuvre, ces recommandations faciliteront l'utilisation plus efficace des ressources, permettront de clarifier les responsabilités à tous les niveaux au sein de l'organisation et donneront au gouvernement, au Parlement et au public en général l'assurance que la Société atteint ses objectifs.

Le Conseil d'administration est conscient du fait que les Canadiens font confiance à la SCHL parce que celle-ci a toujours tenu compte de leurs besoins. Je suis convaincu que le 52e rapport annuel de la Société montrera à quel point nous sommes résolus à miser sur cette confiance pour aider les Canadiens à se loger.

Peter R. Smith





mesurer le succès

TABLE DES MATIÈRES

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 3

RAPPORT DU PRÉSIDENT 5

COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION – SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION 7

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ 7

APERÇU DE LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE 7

PRINCIPALES TENDANCES 8

OFFRIR AUX CANADIENS DAVANTAGE DE CHOIX EN MATIÈRE D'HABITATION ET RENDRE LES LOGEMENTS PLUS ABORDABLES 9

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE VIE DES CANADIENS 15

FAVORISER LA CONCURRENCE SUR LE MARCHÉ ET LA PROSPÉRITÉ DU SECTEUR DE L'HABITATION 18

CRÉER UNE ORGANISATION PLUS MODERNE ET PLUS MODESTE 20

SOMMAIRE DES DIX DERNIERS EXERCICES 23

RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ 25

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS 27

COMMENT OBTENIR LES RENSEIGNEMENTS, PRODUITS, PUBLICATIONS ET SERVICES OFFERTS PAR LA SCHL 28

ÉTATS FINANCIERS 31

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation.
Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau de la SCHL de votre localité.

© 1998, Société canadienne d'hypothèques et de logement

ISBN 0-662-63423-3
ISSN 0226-0336

Imprimé au Canada

Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et les programmes connexes ont permis à 8 638 ménages à faible revenu d'effectuer les rénovations et les modifications nécessaires pour que les personnes handicapées et les aînés puissent continuer à mener une vie autonome dans leur propre logement, et ce, tout en créant des emplois.





emili, le système de traitement automatisé des demandes d'assurance prêt hypothécaire mis au point par la SCHL, a remporté deux prix en 1997 : le Prix de Distinction – Technologie dans l'administration fédérale (médaille d'or) et un prix décerné dans le cadre du Concours canadien de l'informatique et de la productivité pour l'avenir (CIPA).

Par l'entremise de l'Initiative d'amélioration des maisons d'hébergement, on a construit ou rénové 232 maisons d'hébergement destinées aux victimes de violence familiale dans les collectivités canadiennes.



Des employés de la SCHL ont aidé bénévolement les Manitobains et leur ont donné des conseils techniques durant les inondations de 1997.

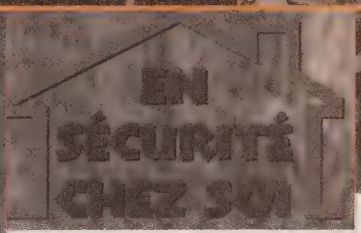




Au cours de l'année 1997, les Premières nations du Canada ont fait appel aux programmes de la SCHL pour construire 1 439 habitations sans but lucratif et réparer 746 logements situés à l'intérieur des réserves.



Le nouveau logiciel Abordabilité, lancé en 1997, permet aux Canadiens de calculer rapidement et facilement le coût d'une maison neuve ou de travaux de rénovation.



La vidéo intitulée *En sécurité chez soi : lutte contre le crime* a remporté la médaille d'or lors de la remise des prix CanPro de 1997, le Prix du Ruban d'or de l'Association canadienne des radiodiffuseurs et le premier prix décerné par Crime Stoppers International pour la meilleure émission spéciale diffusée à la télévision.



1997 faits saillants

Au total, 132 000 ménages ont réalisé leur rêve et ont accédé à la propriété.

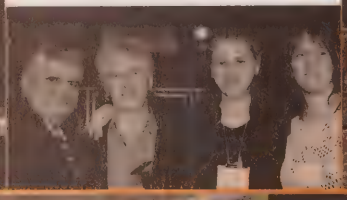
La SCHL a lancé officiellement le Centre canadien d'exportation pour l'habitation, dont le mandat consiste à accroître les débouchés extérieurs pour le secteur canadien de l'habitation.

En octobre 1997, la SCHL a décerné cinq prix à des groupes ou à des personnes ayant réalisé d'excellents modèles d'habitations pour les jeunes Canadiens.

Des employés et des retrai
de la SCHL ont partagé leu
connaissances sur le logen
avec des étudiants de tout
les régions du Canada dura
la Célébration du patrimoi
organisée par la Fondation
CRB et parrainée par la SC



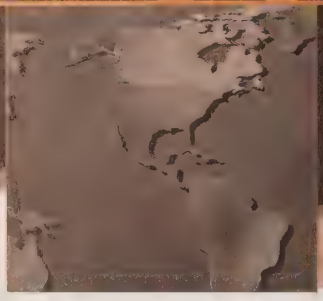














L'initiative Solutions – Maisons est prolongée pour une période de deux ans afin de combler les besoins de logements abordables à l'échelon local.

Durant l'année 1997, la Saskatchewan, le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve, les Territoires du Nord-Ouest et la Nouvelle-Écosse ont conclu une nouvelle entente sur le logement social.

La série *Occasions d'exportation dans le domaine de l'habitation*, destinée au secteur canadien de l'habitation, a été largement diffusée au cours de l'année 1997, afin d'aider les entreprises et les particuliers désireux de trouver des débouchés extérieurs.

Dans le cadre de la Stratégie emploi jeunesse mise en œuvre par le gouvernement du Canada, la SCHL a lancé l'Initiative de stages en habitation pour les jeunes des Premières nations et les jeunes Inuits.



SCHL CMHC
Canada

Government Publications

HOME TO CANADIANS

CA1
MH
-A55

ANNUAL REPORT 1998

Canada Mortgage and Housing Corporation



CMHC SCHL

Canada

1998 AT A GLANCE



To help victims of the ice storm in Eastern Canada, our 1-800 information line provided approximately 3,000 homeowners with information about preventing and repairing damage to their homes.



Abbeyfield House Parkdale was opened in Ottawa on June 24, 1998, with help from CMHC's Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing (CCPPPH). The House provides support for seniors in a homelike atmosphere.

JANUARY — MARCH

We extended the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP), Home Adaptations for Seniors Independence (HASI) and Emergency Repair Program (ERP) at a cost of $250 million over five years so we can continue to help low-income households, people with disabilities, and seniors to renovate or modify their homes.

We improved our **emili** automated mortgage insurance approval system to include applications for mortgage loan insurance on new homes as well as existing homes.

We awarded 12 grants under the Affordability and Choice Today (ACT) Program. ACT encourages more flexible and responsive planning and building regulations.

APRIL — JUNE

In partnership with the Children's and Women's Health Centre of B.C., we opened the Vancouver Healthy Home Centre. The Centre shows parents and homeowners how to make their homes healthier, safer and more accessible.

We made it easier for Canadians to buy homes. We extended our mortgage insurance to enable lenders to provide up to 95 per cent financing at the lowest interest rates possible, for all homebuyers, not just first-time buyers.

A formal agreement was signed between CMHC and the Canada Lands Company Ltd. for the transfer of CMHC's land development portfolio.

THROUGHOUT THE YEAR

In 1998, CMHC mortgage insurance helped 241,000 Canadians purchase a home.

We guaranteed a record volume of new NHA Mortgage-Backed Securities—more than $9 billion worth.

Our programs helped Aboriginal people build or repair more than 900 homes on-reserve.

We helped victims of family violence by financing the renovation of 130 shelters across Canada. We made a commitment to finance another 4 new shelters.

To make our research more effective and useful to Canadian homebuilders, architects, designers, and planners, we conducted our most extensive consultations ever with more than 1,300 representatives of the housing industry, federal, provincial, territorial and municipal governments and consumers.



e Hon. Alfonso
gliano, Minister
sponsible for
MHC, announced
t a range of
rtgage insurance
tions and special
financing arrangements would be made available to assist British Columbia homeowners affected by leaky condos.

The Hon. Alfonso Gagliano led the largest-ever Canadian housing industry delegation to the EDIFICA trade show in Santiago, Chile. During the mission, Minister Gagliano and the Hon. Sergio Luis Henriquez Diaz, Chilean Minister of Housing and Urban Development, signed an agreement to formalize joint Canada-Chile housing efforts.



Vancouver's Downtown Eastside Resident's Association (DERA), CanWest— a private developer and CMHC have joined forces to create 64 low-rental apartments in the former Metropole Hotel for persons at risk of homelessness.

JULY — SEPTEMBER

kon and Manitoba
ned new social
using agreements
nsferring manage-
ent of federal social
using resources to
e territorial and
ovincial govern-
ents. This brings the
al number of
ese new agree-
ents to seven.

The United Nations Centre for Human Settlements selected the Affordability and Choice Today (ACT) program as one of the top 100 best practices for improving the living environment.

To reduce costs and improve services, CMHC signed a contract with Serco Facilities Management Inc. to establish a state-of-the-art print, copy and distribution facility to meet our needs and those of third-party clients.

OCTOBER — DECEMBER

CMHC seconded two of its employees to the West Bank and Gaza to help develop a mortgage financing system based on the Canadian model.

CMHC and Natural Resources Canada led a mission to the 1998 annual conference of the Energy Efficient Builders Association in Washington, where 20 Canadian representatives from the energy-efficient sector were among the 300 people attending.

The Hon. Alfonso Gagliano announced an additional $50 million for housing renovation programs, with priority for the homeless and those at risk of homelessness.

Canada Mortgage and Housing Corporation supports the Government of Canada policy on access to information for people with disabilities. If you wish to obtain this publication in alternative formats, call 1 800 668-2642

CMHC offers a wide range of housing-related information. For details, call 1 800 668-2642 or visit our Web site at www.cmhc-schl.gc.ca

© 1999 Canada Mortgage and Housing Corporation

NHA-LNH: 2218
ISSN: 0226-0336
ISBN: 0-662-64062-4

Printed in Canada

TABLE OF CONTENTS

During 1998, CMHC's 50-year contribution to Canadian history and housing was recognized by Canada Post Corporation through nine stamps representing the evolution of housing in Canada. CMHC is proud to feature, in this year's Annual Report, four stamps which depict some of our achievements and illustrate that CMHC is truly "Home to Canadians".

Chairman's Message 3

Report of the President 5

Corporate Profile 6

Economic Overview 8

Management Discussion and Analysis 11

Improve Housing Affordability and Choice for Canadians 11

Improve Housing and Living Conditions for Canadians 15

Support Market Competitiveness and Housing Sector Well-being 17

Maximize Operational Effectiveness and Complete CMHC's Transition to a More Modern Organization 19

Ten-Year Financial Highlights 21

Corporate Governance 23

Looking Ahead 24

Accessing CMHC Information, Products, Publications and Services 24

Board of Directors and Principal Officers 25

Financial Statements 27

LIBRARY DEC 3 2001 University of Toronto



CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

CHAIRMAN'S MESSAGE

CMHC is involved in many different types of activity—from ensuring access to mortgage financing to supporting assisted housing, to researching the housing technologies that will shape the living environments of tomorrow. In these and other areas, CMHC touches the lives of hundreds of thousands of Canadians every year.

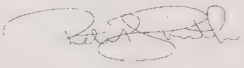
The ability of the Board of Directors to provide good corporate governance is critical to CMHC's ability to carry out its mission successfully. Effective stewardship of our Crown corporation inspires the trust of our partners in the housing industry and the confidence of Canadians who rely on us to help them realize their dreams of home ownership. Good governance is a responsibility we have not only to the Government of Canada, but also to the homebuyers, housing professionals and other clients we serve every day. It is a responsibility we take seriously.

To fulfill our responsibilities, CMHC must be a well-managed, effective corporation. In 1996, the Board embarked upon an ongoing initiative to make CMHC one of the best-run Crown corporations in the country. We established a governance framework that makes us more accountable for results, enables us to provide better leadership to the Corporation and helps us make the best use of the resources entrusted to us by Canadians.

During 1998, the Board continued to focus on improving governance. We refined our strategic planning process to involve the Board more closely in providing top-level direction. We also worked to develop a framework for evaluating, on a regular basis, the performance of the Board. This process will ensure that we continually review and improve our governance practices.

In addition, we moved ahead with developing succession planning for the senior management. A coherent succession plan, like a good, solid corporate plan, will make CMHC a better-run organization with good leadership, sound decision-making and effective management of risk.

This is the kind of public agency Canadians want—informed, dependable and accountable—a place of trust. Good governance is a way to guarantee that CMHC is that place for years to come. This document describes how CMHC's employees worked towards that goal in 1998 and how their efforts helped improve the lives of Canadians.



Peter R. Smith



CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

REPORT OF THE PRESIDENT

As the national housing agency, CMHC has been "bringing Canadians home" for more than 50 years. We make a significant contribution to the lives of Canadians in communities across the country. We provide mortgage insurance that helps Canadians realize their dreams of owning a home. We provide housing assistance for low-income Canadians to help them access decent, affordable housing. We undertake leading-edge research to improve the quality and affordability of housing. We offer expertise to consumers and the housing industry to help them make informed business and purchasing decisions. In everything that we do, we are helping Canadians live in safe, secure homes.

Over the past two years, CMHC has been streamlining operations, commercializing mortgage financing products and improving client service in response to our renewed mandate. In 1998, we completed the bulk of the work needed to conclude our transition. As a result, the Corporation is well-positioned to direct its efforts to those areas where it can make a difference on behalf of Canadians.

Our year started with an ice storm in Eastern Canada that left thousands of people in the dark. CMHC responded immediately by establishing a 1-800 line to provide information to help people keep their homes and themselves safe and secure. Many of our own employees at National Office and in Quebec had to endure the effects of the storm and many others volunteered their time, and even opened up their homes to their colleagues and neighbours in need.

Late in January, we designated $250 million in funds achieved through operational efficiencies to extend our renovation programs for another five years. This means we will continue to help low-income households, people with disabilities and seniors to renovate or modify their homes to bring them up to minimum health and safety standards. In response to the serious homelessness issue, we were able to provide an additional $50 million to these renovation programs in December, with more than $11 million targetted to renovation of rental units and rooming houses intended for the homeless and people at risk of becoming homeless. We will continue to work with all levels of government and community partners to search for solutions to this growing problem.

We expanded our 95 per cent financing product, making it easier for all Canadians to buy homes. Our Year 2000 project proceeded according to plan, with all mission-critical systems tested and ready for the new millennium. We also completed our most extensive nationwide consultation ever to ensure we continue to pursue research about housing issues relevant to Canadians. Throughout the year, we worked side-by-side with suppliers of housing products and services to help increase exports and win jobs for Canadians.

1998 was a year in which we redefined our priorities, focused our activities on these priorities and consolidated our efforts to provide better service to our clients—the people of Canada. With this Annual Report, I am pleased to present a review of CMHC's year, and to share with Canadians the achievements of an organization that is truly "Home to Canadians".



Marc Rochon

CORPORATE PROFILE

Established in 1946 as the Central Mortgage and Housing Corporation, we are Canada's national housing agency. We changed our name in 1979 to Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), and today we have more than 2,000 people on staff at our national office in Ottawa, in our regional business centres in Halifax, Montréal, Toronto, Calgary, and Vancouver, and in our field offices.

Parliament gives us our mandate and the rules we have to follow in three Acts: the *CMHC Act*, the *National Housing Act* (NHA) and the *Financial Administration Act* (FAA).

Our corporate objectives in 1998 were:

- to improve housing affordability and choice for Canadians
- to improve housing and living conditions for Canadians
- to support market competitiveness and housing sector well-being
- to maximize operational effectiveness and complete CMHC's transition to a more modern organization

We worked in four main areas to achieve these objectives:

Housing finance

Our mortgage insurance insures Approved Lenders against losses if borrowers cannot repay their mortgages. By insuring Approved Lenders against default risk, Canadians can access high-ratio mortgages at the lowest-possible rates. CMHC Mortgage-Backed Securities provide another source of mortgage funds to help ensure the functioning of the broader mortgage capital markets.

To help create affordable housing, we form partnerships with public, private and non-profit organizations to develop innovative financing.

In 1998, CMHC was ranked as Canada's 12th-largest financial institution by *The Financial Post*, based on 1997 assets of more than $20 billion.

Assisted housing

Through our partnerships with provinces, territories and non-profit organizations, we provide approximately $1.9 billion a year in housing assistance and support for Canadians in need. We offer assistance for home improvements, renovations and repairs. Our On-Reserve Non-Profit Housing Program works with First Nations to improve their housing conditions. We help lower the cost of social housing by providing loans at attractive interest rates.

KEY 1998 STATISTICS

Assets	$21.9 billion
Revenue	$2.1 billion
Net Income	$175 million
Mortgage insurance in force	$182.5 billion
1998 loan insurance volumes	476,669 units
Estimated number of households assisted through social housing	643,750

Research and information transfer

We are a unique source of reliable, objective housing information. Our research, demonstration projects, market analysis and information transfer activities provide technical, economic and social information about housing through research reports, conferences, seminars, newspaper and magazine articles, videos and books.

Export trade promotion

Through our Canadian Housing Export Centre (CHEC), we work with our partners on "Trade Team Canada" to help the Canadian housing industry sell products, services and expertise throughout the world. We also provide CMHC experience and skill to help other countries establish the institutional infrastructure to meet their housing needs.

Financially, the Corporation manages its operations under four separate accounts:

- the Minister's Account
- the Corporate Account
- the Mortgage Insurance Fund (MIF)
- the Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund (MBSGF)

ECONOMIC OVERVIEW

Following 3.8 per cent growth in 1997, the Canadian economy continued to expand at a healthy 3 per cent pace in 1998. This growth translated into strong job creation, with employment rising by 386,000 persons overall, the best performance of the 1990's. The unemployment rate fell to 8.3 per cent in 1998 from 9.2 per cent in 1997.

The slowdown in growth in 1998 was due to the global financial crisis. Resource industries have been hardest hit, as commodity prices and export volumes dropped. This was partly offset by a lower Canadian dollar. Consumption spending slowed, as did non-residential investment plans, which hurt other industrial sectors.

Housing starts in Canada reached 137,400 in 1998, down 6.5 per cent from last year's total, which was a three-year high. Alberta had the largest gain in housing starts, despite weak resource prices. British Columbia experienced a significant slowdown.

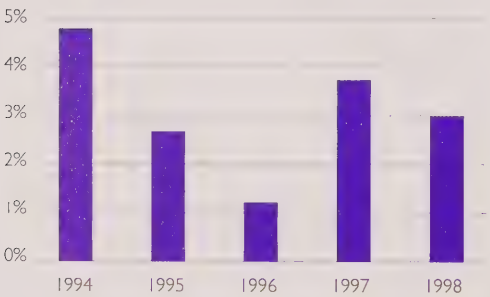
Multiple-unit construction fell 5.3 per cent over last year, while single-detached home construction dropped by 7.2 per cent. Mortgage rates spiked in the middle of the year, but have dropped since then.

Sales of existing homes remained strong, down 4.8 per cent from the record level set in 1997. Prices for both existing and new homes were fairly stable in most centres. Exceptions were weak prices in British Columbia and rising prices in Alberta and Saskatchewan.

National vacancy rates declined during the 1990's to 3.4 per cent in 1998, the lowest level since 1990. At the national level, this suggests that rental supply was in line with demand.

Growth Moderated but Still Healthy

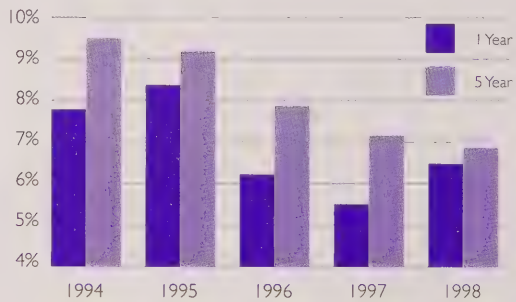
(Annual Percentage Change in Real GDP)*



** Gross Domestic Product*
Source: Statistics Canada

Mortgage Rates Remained Attractive

(Average Mortgage Rates)



Source: Bank of Canada

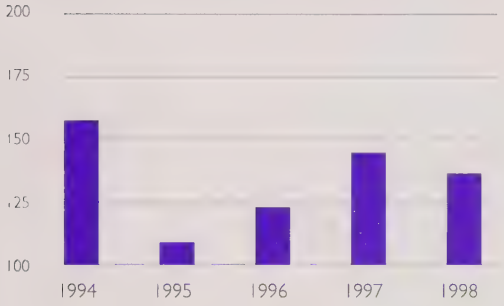
However, in some large urban areas such as Toronto and Calgary, there were few vacancies and little rental housing was being constructed, particularly at the lower end of the rental scale.

Renovation spending increased. In 1998, it is expected to have reached $22.8 billion, up 4 per cent from 1997.

Over the long-term, renovation spending will continue to exceed new construction spending. The need for new homes is less due to slower population growth, while the average age and size of the housing stock, and its need for upkeep, is increasing.

Starts Down from Three-year High

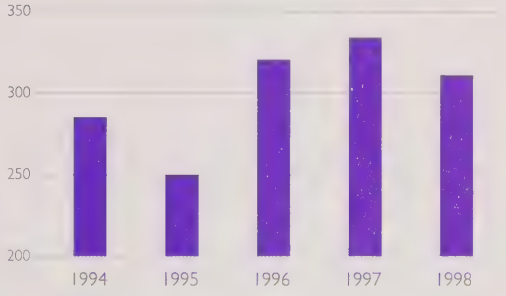
(Housing Starts – Thousands)



Source: Canada Mortgage and Housing Corporation

Existing Home Sales Remained Strong

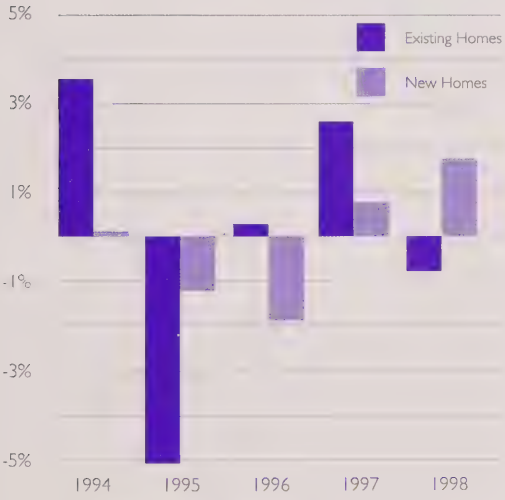
(MLS Sales - Thousands)



Source: Canadian Real Estate Association

House Prices Stable

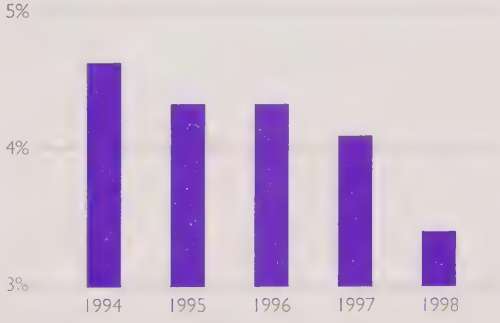
(Annual Percentage Change)



Source: Statistics Canada – New Homes
Canadian Real Estate Association – Existing Homes

Rental Vacancy Rate, Lowest since 1990

(Apartment Structures of Three Units and Over)*



Source: Canada Mortgage and Housing Corporation
**Surveys conducted in October of each year*



CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

Increase housing choice for Canadians with distinct housing needs

MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS

Objective: Improve housing affordability and choice for Canadians.

1998 TARGETS AND ACHIEVEMENTS

Introduce new mortgage insurance products

- Extended 5 per cent downpayment mortgage insurance to repeat buyers.

Projected mortgage insurance initiation volume of 390,196 units

- Achieved volume of 476,669 units.

On-reserve delivery of 1,200 housing units

- Approved more than 900 units in the first 9 months of the 1998/99 delivery year.

Offer housing internships to First Nations and Inuit youth

- Offered more than 85 housing internships.

We want to help Canadians have a place to call home. That's why one of our key objectives is to improve housing affordability and ensure there is a choice of good-quality homes. In 1998, we improved access and choice for Canadians.

Ask homebuyers what they think of when they hear the name CMHC, and they are likely to say "**mortgage insurance**". That's not surprising. Our mortgage insurance has helped to obtain financing for one of every three Canadian homes over the last 40 years. Mortgage insurance also helps landlords and developers to access low-cost financing, which helps ensure a supply of rental units.

Our mortgage loan insurance works behind the scenes to improve housing affordability and choice. Our insurance guarantees that Approved Lenders will not lose the outstanding balance on a mortgage if there is a default. That reduces risk for Approved Lenders. Reduced risk means they can offer mortgages at lower rates. And that means more people can afford to buy a home. It also means Approved Lenders

MORTGAGE INSURANCE FUND (MIF)

(millions of dollars)	1998 Actual	1998 Planned	1997 Actual
Assets	4,143	3,037	3,922
Net Income (Loss)	166	6.5	(17)
Surplus	167	9.1	1
Insurance in Force	182,450	166,000	164,000
Units Insured	476,669	390,196	486,352

1998 Results:

The Mortgage Insurance Fund recorded a net income of $166 million in 1998, compared to a planned net income of $6.5 million. This increase, reflective of the positive economic environment, is primarily the result of lower than anticipated claims.

Increased business volumes led to higher-than-expected revenues of $770 million against $688.5 million planned. Operating expenses of $103 million, were slightly less than the $106.4 million planned.

In 1998, the Corporation achieved an annual total return of 9.74 percent on the MIF investment portfolio, compared to the 8.30 per cent by the benchmark market index. Since 1990, annual total returns have averaged 10.47 per cent, compared to the 9.79 per cent benchmark.

The insurance-in-force totalled $182.5 billion as at the end of 1998. The aggregate outstanding amount of all loans for which an insurance policy is issued may not exceed $250 billion.

The long-term solvency of the Mortgage Insurance Fund has been confirmed by an actuarial valuation as at September 30, 1998.

can offer high-ratio mortgages to Canadians no matter where in Canada the borrower lives.

In 1998 we took a major step in making it easier for Canadians to buy homes. We extended our mortgage insurance so lenders can provide up to **95 per cent financing** at the lowest interest rate possible to all homebuyers—not just first-time homebuyers. This mortgage insurance option has become a permanent part of our mortgage insurance product line.

In 1998, we insured 399,716 mortgage loans, representing 476,669 units and a total insured loan amount of over $43 billion.

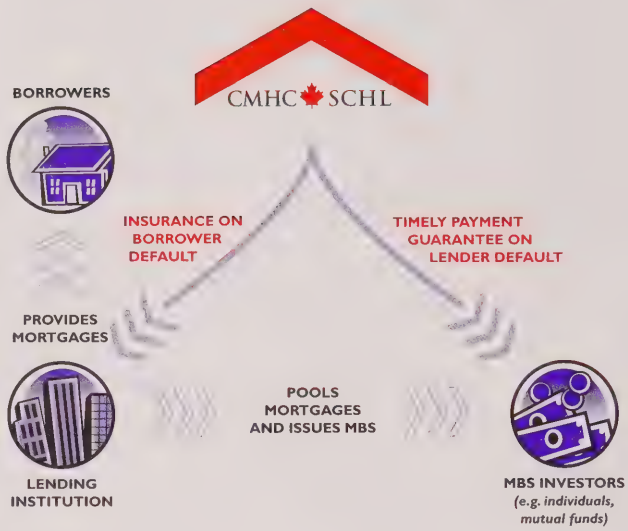
A pillar of Canada's housing finance system is NHA **Mortgage-Backed Securities** (MBS). These securities are an important source of funds for residential mortgages. They have become popular among Approved Lenders as a tool for managing liquidity, capital and risk. In 1998, we guaranteed a record $9 billion in MBS.

Improving housing conditions for Aboriginal people is a key priority. **Housing and capacity building** are important goals of *Gathering Strength*, the Government of Canada's Aboriginal Action Plan. CMHC helps First Nations and other Aboriginal communities to develop the skills to manage their own housing.

On reserves, we improved housing affordability and choice by providing funds to build more than 500 new homes and repair some 400 homes. We also provided training and contracts for technical inspections, property management and access to low-cost loan financing through CMHC's direct lending initiative.

For **Aboriginal youth living on-reserve and in Inuit communities**, we invested $1 million in training subsidies with organizations that hire and train young people for housing-related projects for three months to a year.

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES AND MORTGAGE INSURANCE



MORTGAGE-BACKED SECURITIES GUARANTEE FUND (MBSGF)

(millions of dollars)	1998 Actual	1998 Planned	1997 Actual
Assets	75	61.1	57
Net Income	8	6.2	6
Surplus	44	42.7	36
Securities Issued	9,076	4,000	7,000
Securities Outstanding	19,000	15,000	15,000

1998 Results:

In 1998, the Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund recorded a net income of $8 million, exceeding the planned level of $6.2 million.

MBS issuance volumes rose to $9 billion against the $4 billion planned and reported guarantee fee earnings of $8 million against the $6.4 million planned, and application fees of $2 million against the $800,000 planned.

In 1998, the Corporation achieved an annual total return of 9.05 per cent on the MBSGF assets, compared to the 8.30 per cent by the benchmark market index. Historical returns since 1993 have averaged 9.40 per cent, compared to the 9.08 per cent by the benchmark.

A 1993 actuarial valuation concluded that the MBSGF is in a strong financial position. Given the ongoing financial health of the fund, another valuation has not been conducted since.

Last year, many Canadians with low-incomes or disabilities had a place to call home because of our **social housing programs**. Working with other government partners, community housing organizations and First Nations, we contributed approximately $1.9 billion in federal financial support to assist some 644,000 social housing homes.

We continually look for new and innovative ways to support affordable housing for Canadians, particularly those with distinct needs.

We are particularly proud of our **Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing** (CCPPPH). The Centre encourages and helps establish community-based partnerships to create affordable housing through innovative financing arrangements. The Centre mobilizes people with the resources and skills needed to launch a housing project. In 1998, CCPPPH helped secure financing for more than 2,100 affordable homes. CCPPPH also provided funds to help put together proposals for development of another 3,000 homes. In addition, CCPPPH publishes information about innovative techniques so other communities can benefit.

We help provide **lower-cost social housing** by using our government status to raise money at attractive rates. CMHC is one of the largest issuers of bonds in Canada, raising $2 billion in 1998.

Even though we have made it easier for Canadians to own homes, not everyone can afford to buy or rent a home. **Homelessness** continues to be a challenge. There is no easy solution.

We work with federal, provincial and municipal departments and agencies, and non-profit and community organizations to help identify workable solutions to homelessness.

Government agencies and non-governmental organizations working with the homeless have identified the need to document and share information about '**best practices**' **in addressing homelessness**. Responding to this need, we documented 10 best practice initiatives in 1998, which will be the focal point for regional and national roundtables on homelessness to be held in 1999.

MINISTER'S ACCOUNT

	1998 Actual	1998 Planned	1997 Actual
Households Assisted — New Commitments	13,700	8,700	10,850
Households Assisted — Existing Agreements	643,750	661,750	645,600
Grants and Contributions ($M)	1,841	1,916	1,900

1998 Results:

Expenditures on grants and contributions, including related administration and delivery costs, were $1,841 million. In 1997 these expenditures were $1,900 million.

The 1998 federal Budget included funding for a five year extension of $50 million per year for 1998 to 2002, for the continuation of the Residential Rehabilitation Assistance Program, Emergency Repair Program and Home Adaptations for Seniors' Independence.

FOCUS ON INNOVATION IN AFFORDABILITY

Affordability and Choice Today (ACT)

We provided grants to 12 teams of builders, housing groups and municipalities to assist them in undertaking regulatory innovation and developing alternative housing forms. Our partners were the Federation of Canadian Municipalities (FCM), the Canadian Home Builders' Association (CHBA) and the Canadian Housing and Renewal Association (CHRA).

Homegrown Solutions

Through Homegrown Solutions, the 2 year initiative implemented in 1996, we continued to fund 31 demonstration projects stemming from a total of 146 proposals to help house youth, Aboriginal people, the homeless, people with disabilities and low-income households. Our partners were the Cooperative Housing Federation of Canada (CHF), FCM, CHBA and CHRA.

Assisted Housing

ESTIMATED HOUSEHOLDS ASSISTED THROUGH EXISTING AGREEMENTS IN 1998

Category	CMHC Administered Agreements	Provincially-Territorially-Administered Agreements	Total
Social Housing			
Public	1,100	204,200	205,300
Rent Supplement	950	46,000	46,950
Non-Profit	48,750	118,350	167,100
Low Rental	59,450	25,450	84,900
Cooperative	41,600	9,700	51,300
On-Reserve	19,900	—	19,900
Urban Native	6,800	3,900	10,700
Rural and Native	4,500	18,200	22,700
Rental Residential Rehabilitation Assistance	12,700	7,700	20,400
Market Housing			
Federal Co-operative	12,500	2,000	14,500
Total	208,250	435,500	643,750

ESTIMATED HOUSEHOLDS SERVED THROUGH NEW COMMITMENTS IN 1998

Subsidy Programs	1998 Actual [1]	1998 Plan [3]	1997 Actual
On-Reserve Non-Profit	550	650	1,450
Repair Programs [2]			
Residential Rehabilitation Assistance Programs			
Homeowner	3,650	2,650	2,850
Disabled Homeowner	800	1,100	650
Rental and Rooming House	4,500	1,100	800
On-Reserve	400	600	750
Emergency Repair Program	1,600	600	650
Home Adaptations for Seniors Independence	1,300	1,800	2,050
Shelter Enhancement Initiative	900	200	1,650
Total	13,700	8,700	10,850

[1] Due to changes in delivery, figures reported for the "On-Reserve" line items reflect only nine months of activity for calendar year 1998.

[2] Households served through provincial renovation programs cost-shared by CMHC are included above.

[3] 1998 actuals are higher than plan numbers as the plan was finalized prior to an additional $50 million program extension for RRAP, ERP and HASI programs.

Improve the condition and the technical performance of housing

Objective: Improve housing and living conditions for Canadians.

1998 TARGETS AND ACHIEVEMENTS

Promote Healthy Housing technologies and sustainable communities

- Delivered a series of *Let's Clear the Air* seminars.

Pursue ongoing funding for renovation programs

- Extended the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP), Emergency Repair Program (ERP) and Home Adaptations for Seniors' Independence (HASI) initiative for five years at a cost of $300 million.

CMHC creates knowledge about housing technology and performance, and gets that knowledge out to the housing industry and consumers to help them make more informed business and purchasing decisions. This information transfer is a very important part of what we do.

Quality housing is a key to healthy communities. CMHC helps keep communities healthy. For low-income households, the homeless and people at risk of becoming homeless, CMHC works with other levels of government to provide safe, secure homes. In January we extended for five years three programs to provide $250 million to **improve the housing stock** across the country. In December, we topped that up with $50 million for housing renovations with a priority for **homeless people and those at risk of becoming homeless.**

One of the three programs—the **Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP)**—provides forgivable loans to improve the health and safety of the homes belonging or rented to people with low-incomes. RRAP funds may also be used to make homes more accessible and safe for people with disabilities. To help **Canadians with disabilities**, the portion of funds targeted to making home modifications for persons with special needs was increased to $8 million in 1998. In total, the RRAP program and associated provincially cost-shared programs helped over 9,300 households in 1998.

The **Emergency Repair Program (ERP)** helps homeowners in rural and remote areas with grants for emergency repairs to make their homes safe. **Home Adaptations for Seniors' Independence (HASI)** helps low-income, elderly Canadians adapt their homes for greater comfort and ease of use.

The performance of our homes in sheltering us and standing up to the elements is a critical concern, especially in extreme climates where temperatures can range from +40C to -40C. In the rainy Lower Mainland of B.C., homeowners have had problems with **leaky condominiums**. During 1998, CMHC worked with others such as the Building Envelope Research Consortium to help find practical solutions through housing research. We funded the development and publication of a *Best Practice Guide: Wood-Frame Envelopes in the Coastal Climate of British Columbia*. We also developed *Quality by Design: A Quality Assurance Protocol for Wood -Frame Building Envelopes in British Columbia*, which is currently being tested.

For more than 10 years, we have been researching and designing homes that protect the health of the people who live in them and preserve the natural environment. **Healthy Housing**

FOCUS ON TECHNOLOGY

Showcasing our best

A new housing research centre at the National Research Council in Ottawa will speed up development and use of leading-edge housing technology. The Canadian Centre for Housing Technology is a joint initiative by CMHC, the National Research Council and Natural Resources Canada. The Centre will evaluate and demonstrate new housing technologies and be a show case of the Canadian housing system.

CMHC looks NoRTH

To give Canadians in the North expanded access to information to address their unique housing needs, CMHC launched NoRTH—the Northern Research and Technology in Housing Web site. This international effort involves CMHC and the Yukon and Alaska governments.

Increase awareness and acceptance of Healthy Housing and sustainable communities

makes efficient use of resources, including energy, and is affordable and adaptable to changing needs.

In 1998, we continued to tell Canadians about the link between housing and health. We produced publications, videos and seminars on a range of practical, Healthy Housing solutions suitable for both new and older homes.

We hit the road with our *Let's Clear the Air* seminars, taking our Healthy Housing message to communities. We also took part in forums such as the Green Building Challenge '98 Conference and the Southeast False Creek design workshop in Vancouver.

We published *Tap the Sun*, a book and CD-ROM package that explains how to capture the sun's energy to heat and light a home.

FOCUS ON HEALTHY HOMES

Healthy, Safe and Sound

In partnership with Safe Start, the injury prevention program of the Children's & Women's Health Centre of B.C., we opened the Healthy Home Centre in Vancouver. The Centre and related Web site demonstrate how to make your home safer, improve indoor air quality, prepare for earthquakes, and provide accessibility for persons with disabilities. More than 34 manufacturers and builders— many based in Vancouver— supported the Centre with donations of products worth more than $60,000. CMHC contributed planning, design and marketing expertise, and more than $40,000 to the Centre.

Level the playing field for private-public competition

Objective: Support market competitiveness and housing sector well-being.

1998 TARGETS AND ACHIEVEMENTS

Ensure viability of mortgage insurance products

- Increased premiums on existing rental and 95 per cent financing insurance.

Make modifications to MIF-MBSGF investment portfolio to increase long-term returns

- Increased investment terms and diversified MIF-MBSGF securities.

Expand and improve housing market surveys

- Launched *Housing Now*, a statistical analysis of local housing trends.
- Developed a fax version of *Housing Facts*.
- Revamped the *Starts and Completions* survey.

Establish international bilateral agreements

- Signed memoranda of understanding with Chile and Russia (Ministry of Construction and municipal government of Tver).

A vibrant housing industry is an important part of a strong national economy. Through our programs, we help build a strong Canadian housing industry—and we help keep it strong.

Helping to ensure a competitive mortgage market is an important part of CMHC's business. We are working to ensure a level playing field among mortgage insurers. This will help improve housing affordability and choice. It will also ensure that affordable home financing remains available to Canadians across the country.

We helped make housing finance more cost-efficient for Approved Lenders and consumers in 1998. We extended **emili**, our automated mortgage loan insurance system, to include both new homes and resale properties, and we offered service seven days a week.

emili reduces the time needed to approve a mortgage insurance application from days to seconds. In 1998, we doubled the proportion of applications approved through **emili**.

We have started restructuring our Mortgage Insurance Fund (MIF) and Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund (MBSGF) investment portfolios. By making investment terms longer and diversifying the fund securities, we increased the expected long-term return on assets.

As part of our business mandate we must ensure that our mortgage insurance products are competitively priced and viable in the long term. To ensure that NHA mortgage loan insurance will continue to be available to facilitate the financing of existing rental units, we announced new fees and premiums for our **Existing Rental Mortgage Insurance** in October, effective January, 1999. The premiums for our 95 per cent financing product were also increased to ensure that we can continue to offer this insurance, and to enable us to make this very popular program available to a broader range of Canadians.

CMHC's **Market Analysis Centre** is recognized as the leading supplier of housing market information in Canada. The Centre works with its clients to continuously refine and improve products to better meet their needs.

In 1998, we published research on several Canadian housing market issues. These publications included:

- *The Impact of Inheritances on Housing and Mortgage Markets*
- *The Changing Nature of Work and Future Housing Aspirations of Canadians*
- *Changing Working Conditions and Renter Core Housing Needs*

Our **Housing Outlook Conferences** are recognized as the leading source of information for housing industry decision makers. In 1998, we held conferences in 13 cities, providing more than 1,750 clients with information about local housing trends and outlooks that could affect their business planning.

Our library, the **Canadian Housing Information Centre** (CHIC) is the largest housing library in Canada and

FOCUS ON AUTOMATION

"***emili*** gave us the possibility of virtual real-time mortgage insurance approval. For us, this meant much improved customer service, as well as the opportunity to greatly increase the efficiency of our mortgage operation."

Rick Gummer, Vice-President, Origination Operations, CIBC Mortgages

"The impact on the industry is that you'll see a whole generation of Canadian homeowners who've never had to worry about waiting for their mortgage approval. That's a giant leap forward for the industry."

Christian Findlay, Vice-President, Residential Mortgages, Royal Bank

Expand the market for housing finance and market analysis products

Support the export of Canadian housing products, services and expertise

FOCUS ON NEW PRODUCTS AND IMPROVEMENTS

CMHC launched several new statistical publications in 1998. *Housing Now* offers clients across Canada statistics and analysis of local housing trends on a monthly basis, providing timely data to allow clients to respond to the dynamics of the market.

Our *National Housing Facts* was improved to include more insights for the housing industry on key construction statistics and emerging housing trends. Every month, our valued subscribers receive this report fresh off the press by fax or e-mail.

Consumer Intentions to Buy or to Renovate a Home reports were the result of in-depth interviews with thousands of consumers in Halifax, Montréal, Toronto, Calgary and Vancouver. Builders and developers are using this data to identify business opportunities in the new home market and in the growing renovation business.

Our *Starts and Completions Survey* was totally revamped through the use of sophisticated computer techniques. It now provides clients with critical housing data on a more accurate, timely and cost-effective basis.

one of the largest in the world. In 1998, CHIC answered more than 30,000 information requests from the public, and distributed more than 86,000 books, brochures, research reports, and videos. CHIC's Call Centre handled an average of 2,400 calls a month—12 per cent more than last year, and 78 per cent more than in 1996.

In 1998, CMHC's **Canadian Housing Export Centre** worked shoulder-to-shoulder with the housing industry and other Team Canada partners to increase Canadian housing exports. We supported industry at international trade shows, delivered exporter training workshops and conducted market analysis studies. Our work helps to bring down trade barriers and open markets in the United States, Germany and Japan for Canadian home builders, product manufacturers and service providers. We were also active in emerging markets such as South Korea, Russia, and Chile.

In September, the Minister responsible for CMHC, the Hon. Alfonso Gagliano, led some 30 Canadian companies and organizations on a **trade mission to Santiago, Chile**, where they had an opportunity to meet and to do business with South American companies. The mission included highly valued matchmaking to link Canadian and Chilean companies. CMHC participated with the Canadian companies at EDIFICA, Latin America's largest builders' trade show. A highlight of the mission was the signing of an Agreement of Cooperation between CMHC and the Chilean Ministry of Housing and Urban Development to further joint efforts with respect to housing. Results from the trade mission are promising—a post-mission survey indicated that $2.3 million in sales is anticipated within six months of the mission and a total of $35 million is anticipated for all of 1999.

CMHC's own expertise is also in demand around the world. Work is proceeding in Mali and in the West Bank and Gaza where CMHC officials have been seconded to assist with improving housing finance systems. In the West Bank and Gaza, CMHC officials on secondment are helping the **Palestinian Authority** to set up a mortgage financing system based on the Canadian model.

"The Palestinian Authority project is an opportunity to demonstrate Canada's successful approach to mortgage financing while the world is watching."

Project Manager, William Patry

As a result of this work, more residents of the West Bank and Gaza will be able to obtain home financing. There will also be economic benefits for Canadian companies, including consulting and sales, resulting from the development of this new housing market.

Through a Canadian International Development Agency funded project, CMHC is leading Canadian and Russian partners in a number of activities aimed at supporting **Russian housing sector reforms** and helping Russia's transition to a market-based economy. Consequently, the Canadian housing industry is being given the opportunity to demonstrate and promote its housing technologies in the large and emerging Russian market. In order to carry out this project, CMHC has proceeded to sign co-operative agreements with the **Russian Ministry of Construction** (Gosstroy) on the harmonization of codes and standards and with the municipal government of Tver where a **Centre of Excellence** for light frame technologies will be established.

Support the federal policy agenda

Objective: Maximize operational effectiveness and complete CMHC's transition to a more modern organization.

1998 TARGETS AND ACHIEVEMENTS

Establish human resource management practices in line with Public Service renewal

- Implemented a competency-based human resource management approach.
- Introduced a more competitive compensation policy.

Continue to implement the transfer of the management of social housing resources in all jurisdictions

- Signed transfer agreements with Manitoba and Yukon.

Complete the review of support services

- Conducted review.
- Set up outsourcing agreements for document production and lease management.
- Established partnership agreement for mainframe computer services.

As an agent of the Government of Canada, CMHC is committed to contributing to the federal government's policy agenda and is involved in interdepartmental work addressing some of Canada's most urgent social problems. We have also made strides towards becoming a more modern organization.

CMHC touches the lives of Canadians in many ways. **Youth and Aboriginal training** are two of the federal priorities that CMHC focused on in 1998. Aboriginal and Inuit youth gained valuable housing skills through our internship program. In addition, CMHC was one of 65 federal organizations offering youth internships under the Federal Public Sector Youth Internship Program.

We also helped victims of family violence. Through our **Shelter Enhancement Program**, we worked with other government departments and non-profit groups to improve safety, security and other facilities at 130 shelters across Canada, and to build 4 new shelters.

We joined a combined national effort to **reduce greenhouse gas emissions** in 1998. As a member of two multi-stakeholder committees—the Municipalities Table and the Buildings Table—we worked towards developing solutions to meet Canada's commitment made at the international conference on climate change in Kyoto, Japan in 1997.

The federal government's goal is to provide services to Canadians in the most professional, effective and cost-efficient way. We are doing our part by streamlining operations and providing responsive, client-focused services.

Information systems are a key part of this effort. In 1998, we made most of our systems **Year 2000 compliant**.

We made our information products more widely available by adding more than 400 retail distribution outlets—including Home Depot, Beaver Lumber and Réno-Dépôt.

To help us become more **client-focused**, we asked clients how satisfied they are with our information products and service. Seventy-one per cent of the people who responded said they are generally satisfied with us. We have formed a client-service team to find ways to improve.

To ensure that we are meeting the needs of the financial community, we have established two **Lender Working**

CORPORATE RESOURCES

	1998 Actual	1998 Planned	1997 Actual
Staff Years	2,046	2,149	2,366
Operating Budget ($M)	198	197	240

CORPORATE ACCOUNT

(millions of dollars)	1998 Actual	1998 Planned	1997 Actual
Assets	17,694	18,023	16,566
Net Income	1	6.3	11
Real Estate Sales	62	30.2	25
Gain (Loss) on Real Estate	(2)	3.1	5
Net Interest Income	24	30	36
Net Increase in Direct Lending Assets	1,098	1,814	1,816

1998 Results :

In 1998, the Corporate Account recorded a net income of $1 million, compared to a planned net income of $6.3 million.

The net income figure was lower than the planned level largely due to an increase of over 150 basis points in short-term borrowing rates relating to commercial paper funding. A portion of the direct lending was funded by short term commercial paper.

CMHC's direct lending in 1998 added approximately $1.1 billion to the $16.3 billion loans and investments portfolio.

Complete CMHC's transition to a more modern organization while improving service to Canadians

Committees for homeowner loans—one for initiations and one for servicing existing loans. Semi-annual meetings act as a forum where clients can raise issues and help us plan changes that will better meet their needs.

As Canadians turn to us every day for help with their housing problems, CMHC's client-service thrust begins with employees on the front lines. In addition to reorganizing to deliver products and services more efficiently, CMHC is dedicated to working together as "**One CMHC: Moving Forward Together**" to meet all our clients' needs.

"One CMHC" is more than 2,000 employees contributing their diverse talents to operating effectively in a global marketplace. Human resource policies and systems are fundamental to CMHC's evolution towards a more modern organization, where each individual participates meaningfully in our mission, business and success.

In 1998, we solidified our commitment to transform the organizational culture to support the values of respect and fairness, client-focus, and entrepreneurship by:

- continuing our commitment to valuing **diversity**;
- improving the **leadership capabilities** of our senior managers;
- developing a **competency-based human resource management approach**;
- introducing a more **competitive compensation policy**; and
- launching co-op and summer **student recruitment programs**.

To minimize the negative effects of downsizing, CMHC also continued to offer transition support through work force adjustment measures.

Better service delivery and more efficient use of taxpayers' dollars is driving our new role in **social housing**. Having only one level of government involved in the management and administration of social housing resources will streamline and improve services. In 1998, we continued to negotiate the transfer of responsibility for the management of federal social housing resources to the provinces and territories. During the year, Yukon and Manitoba signed agreements, joining the five provinces and territories that signed in 1997. Provinces that have signed the new agreements have been able to use efficiency savings to support new social housing activity under provincially-designed programs.

As a federal crown corporation, CMHC aims to create greater awareness and recognition for its contribution to improving affordability, quality and choice of housing for Canadians. In 1998, a **Corporate Communications and Marketing Framework** was developed to raise our profile and market our business to key audiences, including home owners and home buyers, builders, lenders and the real estate industry. The Framework is a first step in ensuring communications and marketing efforts are targeted at these audiences, as well as at others, to increase the visibility and relevance of CMHC and the federal government.

Corporate Services signed contracts with **new partners** for document production services, mainframe computer operations and lease-management services. This will reduce administrative costs and improve service delivery.

In 1998, we also completed the sale of our land development portfolio to the **Canada Lands Company Ltd.**, which will result in a more efficient overall delivery of government services.

FOCUS ON INNOVATIVE PARTNERSHIPS

In 1998, we signed a shared-service agreement with Government Telecommunications and Informatics Services (GTIS) of Public Works and Government Services Canada. The agreement will see GTIS take over CMHC's mainframe computer operation and equipment. CMHC will purchase the services it requires back from GTIS, ultimately at a lower cost than before.

TEN-YEAR FINANCIAL HIGHLIGHTS *(in millions of dollars)*

	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989
Corporate Account										
Total Assets	17,694	16,566	15,098	13,849	11,769	10,014	8,943	8,855	9,057	9,213
Portfolio of Loans and Investments:										
Direct Lending Program	9,436	8,338	6,522	4,507	2,415	730	—	—	—	—
Other	6,822	7,012	7,506	7,768	7,951	8,218	8,408	8,630	8,894	9,015
Real Estate	48	105	127	126	111	90	75	59	52	43
Total Loans and Investments	16,306	15,455	14,155	12,401	10,477	9,038	8,483	8,690	8,947	9,058
Borrowings from Government of Canada	6,418	6,834	7,094	7,505	7,958	8,295	8,486	8,619	8,703	8,819
Capital Market Borrowings	10,549	9,273	7,573	5,966	3,410	1,309	—	—	—	—
Net Interest Income	24	36	24	20	15	33	45	54	68	50
Gain (Loss) on Real Estate	(2)	5	(5)	2	14	8	(3)	3	4	21
Net Income (Loss)	1	11	(6)	(9)	(6)	6	12	17	11	31
Minister's Account										
Assisted Housing Expenditures (Administered Housing Programs on behalf of the Government of Canada)										
Grants and Contributions	1,767	1,822	1,815	1,896	1,751	1,804	1,807	1,822	1,752	1,559
Fees Paid to Delivery Agents	4	9	12	14	19	26	29	30	26	21
Operating Expenses	70	69	118	92	98	105	114	110	108	107
Insurance and Guarantee Funds										
Mortgage Insurance Fund:										
Total Assets	4,143	3,922	2,503	2,258	2,038	1,795	1,551	1,339	1,106	906
Surplus (Deficit)	167	1	18	8	(78)	15	78	149	164	47
Premiums and Application Fees Received	845	828	611	480	579	487	459	275	208	223
Investment Income Received	212	171	146	151	93	176	139	106	73	57
Net Income (Loss)	166	(17)	10	86	(93)	(63)	(16)	(15)	117	163
Net Claims Paid	289	374	351	317	325	305	316	83	30	(6)
Insurance in Force	182,450	164,000	131,000	118,000	102,200	86,500	72,000	58,300	52,800	48,600
Legislative Ceiling	250,000	200,000	150,000	150,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
Mortgage-backed Securities Guarantee Fund:										
Total Assets	75	57	45	47	42	36	29	19	11	6
Surplus	44	36	30	23	17	10	10	6	3	1
Guarantee and Application Fees Received	20	15	5	3	8	15	14	7	5	5
Investment Income Received	4	3	2	3	5	3	2	1	1	—
Net Income	8	6	7	7	6	6	4	2	2	1
Securities Issued	9,076	6,949	1,723	1,557	3,720	6,580	5,959	3,187	2,103	1,940
Guarantees in Force	19,000	15,000	14,000	17,100	17,500	16,300	12,000	7,700	4,900	3,000



CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

CORPORATE GOVERNANCE

"Effective governance is more than just a set of procedures. It is the covenant the Board of Directors has with the Government of Canada to safeguard its interests and govern this organization with integrity and honesty for the benefit of all Canadians."

Peter Smith, Chairman of the Board, at the 1998 National Leaders' Conference, February 25, 1998.

The Board of Directors

Canada Mortgage and Housing Corporation is governed by a Board of Directors, made up of the Chairman of the Board, the President and Chief Executive Officer, five members from the public and two senior public servants. The federal government appoints the Board. The nine members of the Board bring a variety of expertise and perspective to guide and govern CMHC.

In 1998, the Board strengthened its role in setting the Corporation's overall direction by becoming more involved in the development of CMHC's strategic and corporate plan. Based on information about CMHC's operating environment provided by senior management, planning staff and outside experts, the Board set broad strategies for the Corporation in the spring of 1998. It later approved a preliminary plan for implementing these strategies, and in October 1998, approved CMHC's 1999–2003 Corporate Plan.

Board committees addressed a number of subjects dealing with the effective stewardship of CMHC in 1998. The **Audit Committee** advised the Board on the annual audit plan, the appointment of the external auditors, the audited statements of the Corporation, internal audit and CMHC's special examination.

The Board formed a **Governance Committee** to oversee the development of performance measures for the Corporation. CMHC undertook a performance measurement pilot test during 1998 which will aid in improving corporate governance and decentralizing accountability. The performance measurement framework will provide a vehicle to communicate corporate vision, link activities at all levels with corporate objectives and report on accomplishments. Internal consultations are occurring with all business areas.

This committee also monitored the implementation of the Government's portfolio management concept, which gives coherence to policy-making across the government department and various agencies and Crown corporations for which the Minister is responsible. In addition, a framework was developed for evaluating the performance of the Board. This process will ensure that the governance practices of the Board are continually reviewed and improved. The first performance evaluation will be completed in early 1999.



From left to right: Claude Poirier-Defoy, Gerald I. Norbraten, Claude Hallé, Cuckoo Kochar, Peter R. Smith, Janice Cochrane, Ranald A. Quail, Renate Bublick, Marc Rochon. Absent: Patricia Toner

LOOKING AHEAD

As we prepare for the future, CMHC's guiding principles will be **commitment to clients, respect for employees and responsibility to the Government and public**. We will implement measures to further improve client service and our position in the market with strategies, products and services attuned to clients' needs.

In 1999, proposed amendments to the *National Housing Act* and *Canada Mortgage and Housing Corporation Act* will be introduced in Parliament. If approved, CMHC will be able to respond more quickly to the needs of Canadians and to opportunities in the market. Canadians will also benefit from the availability of low-cost funds and access to mortgage financing no matter where they live in Canada. CMHC will be able to better promote Canadian housing products and services abroad. This will result in job opportunities for Canadians, here and abroad.

ACCESSING CMHC INFORMATION, PRODUCTS, PUBLICATIONS AND SERVICES

You will find CMHC on the Web at:

www.cmhc-schl.gc.ca

CMHC BUSINESS CENTRES

Atlantic Business Centre
902 426-3530

Quebec Business Centre
514 283-4464

Ontario Business Centre
416 221-2642

Prairie and Northwest Territories Business Centre
403 515-3000

British Columbia and Yukon Business Centre
604 731-5733

OTHER KEY TELEPHONE NUMBERS:

Canadian Housing Information Centre (CHIC)

1 800 668-2642

613 748-2367

TTY 1 800 309-3388

E-mail: chic@cmhc-schl.gc.ca

Market Analysis Electronic Marketplace

www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store

1 800 668-2642

FOR ALL OTHER INFORMATION:

613 748-2000

BOARD OF DIRECTORS AND PRINCIPAL OFFICERS

BOARD OF DIRECTORS

(as at December 31, 1998)

Peter R. Smith
Brampton, Ontario
Chairman of the Board
President, Andrin Ltd.

Marc Rochon
Ottawa, Ontario
President and Chief Executive Officer

Renate Bublick
Vancouver, British Columbia
President, Cypress Consultants

Janice Cochrane
Ottawa, Ontario
Deputy Minister, Citizenship and Immigration Canada

Claude Hallé
Québec, Quebec
President and CEO, Groupe TS Inc.

Cuckoo Kochar
Ottawa, Ontario
President and CEO, DCR/Phoenix Group of Companies

Gerald I. Norbraten
Regina, Saskatchewan
President, Norbraten Architects

Ranald A. Quail
Hull, Quebec
Deputy Minister, Public Works and Government Services Canada

Patricia Toner
Grand Falls, New Brunswick
Supervisor, Grand Falls Public Library

CORPORATE OFFICERS

(as at December 31, 1998)

Marc Rochon
President and Chief Executive Officer

Karen A. Kinsley
Vice-President, Corporate Services and Chief Financial Officer

William G. Mulvihill
Vice-President, Insurance

Claude Poirier-Defoy
Vice-President, National and International Housing Support

Douglas A. Stewart
Vice-President, Strategy

Roger Collet
Vice-President, Communications and Marketing

Jim Millar
General Manager, Human Resources and Organizational Development

Joan Dalrymple
General Manager, Atlantic Business Centre

Peter Friedmann
General Manager, Ontario Business Centre

James T. Lynch
General Manager, British Columbia and Yukon Business Centre

Jean-François Martin
General Manager, Quebec Business Centre

Berta Zaccardi
General Manager, Prairie and Northwest Territories Business Centre

Canada Mortgage and Housing Corporation

FINANCIAL STATEMENTS

For The Year Ended 31 December 1998

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL REPORTING

CMHC management is responsible for establishing and maintaining a system of books, records, internal controls and management practices to provide reasonable assurance that: reliable financial information is produced; the assets of the Corporation are safeguarded and controlled; the transactions of the Corporation are in accordance with the relevant legislation, regulations and by-laws of the Corporation; the resources of the Corporation are managed efficiently and economically; and the operations of the Corporation are carried out effectively.

Management is also responsible for the integrity and objectivity of the financial statements of the Corporation. The accompanying financial statements for the year ended 31 December 1998 were prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. The financial information contained elsewhere in this report is consistent with that in the financial statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfills its responsibilities for financial reporting and internal control. The Board exercises its responsibilities through the Audit Committee, which includes a majority of members who are not officers of the Corporation. The Committee meets from time to time with management, internal audit staff, and independent external auditors to review the manner in which these groups are performing their responsibilities and to discuss auditing, internal controls and other relevant financial matters. The Audit Committee has reviewed the financial statements with the external auditors and has submitted its report to the Board of Directors which has approved the financial statements.

The financial statements have been audited by the joint external auditors, Jacques Champagne, CA, of the firm Mallette Maheu, and L. Denis Desautels, FCA, Auditor General of Canada. Their report offers an independent opinion of the financial statements to the Minister of Public Works and Government Services.



Marc Rochon
President and Chief Executive Officer



Bill Mulvihill
Vice-President
Corporate Services and Chief Financial Officer

AUDITORS' REPORT

To the Minister of Public Works
and Government Services

We have audited the balance sheets of the Canada Mortgage and Housing Corporation for the Corporate Account and the Insurance and Guarantee Funds as at 31 December 1998, and the related statements of operations and reserve fund, operations and surplus, and cash flows, and the Minister's Account statement of expenses and recoveries for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at 31 December 1998 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the *Financial Administration Act,* we report that, in our opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in our opinion, the transactions of the Corporation that have come to our notice during our audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part X of the *Financial Administration Act* and regulations, the *Canada Mortgage and Housing Corporation Act*, the *National Housing Act* and the by-laws of the Corporation.

L. Denis Desautels, FCA
Auditor General of Canada

Jacques Champagne, CA
Mallette Maheu
General Partnership
Associated with Arthur Andersen

Ottawa, Canada
5 March 1999

CORPORATE ACCOUNT

BALANCE SHEET — *As at 31 December*

in millions of dollars

Assets	**notes**	**1998**	**1997**
Loans and Investments	3	**16 306**	15 455
Cash and Investment in Securities	15	**539**	529
Due from the Minister	4	**252**	187
Securities Purchased Under Resale Agreements		**214**	–
Deferred Recoveries from the Minister		**151**	176
Accounts Receivable		**131**	118
Business Premises and Equipment	5	**55**	60
Other Assets		**26**	14
Future Income Taxes to Recover		**20**	27
		17 694	16 566
Liabilities			
Capital Market Borrowings	6	**10 549**	9 273
Borrowings from the Government of Canada	6	**6 418**	6 834
Accounts Payable and Accrued Liabilities	4	**341**	363
Securities Sold Under Repurchase Agreements		**214**	–
Due to the Receiver General for Canada		**85**	14
Obligation Under Capital Lease	7	**29**	31
Due to Insurance and Guarantee Funds		**17**	11
		17 653	16 526
Equity			
Capital			
Authorized and fully paid by the Government of Canada		**25**	25
Reserve Fund	8	**16**	15
		17 694	16 566

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

CORPORATE ACCOUNT

STATEMENT OF OPERATIONS AND RESERVE FUND — Year Ended 31 December

in millions of dollars

	notes	1998	1997	1996
Interest Earned	22	**1 271**	1 211	1 128
Interest Expense	22	**(1 247)**	(1 175)	(1 104)
Net Interest Income		**24**	36	24
Real Estate Sales	22	**62**	25	17
Cost of Real Estate Sold		**(61)**	(11)	(2)
Holding Costs		**(3)**	(9)	(20)
Gain (Loss) on Real Estate		**(2)**	5	(5)
Other Income		**5**	2	1
Income before Operating Expenses		**27**	43	20
Operating Expenses	9	**(23)**	(24)	(29)
Income (Loss) before Taxes		**4**	19	(9)
Taxes	10	**(3)**	(8)	3
Net Income (Loss)		**1**	11	(6)
Reserve Fund, Beginning of Year		**15**	4	10
Reserve Fund, End of Year		**16**	15	4

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

CORPORATE ACCOUNT

STATEMENT OF CASH FLOWS — Year Ended 31 December

in millions of dollars

	1998	1997	1996
Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities			
Net Income (Loss)	1	11	(6)
Add (Deduct)			
Amortization	5	5	5
Future Income Taxes to Recover	7	(7)	(6)
	13	9	(7)
Changes in			
Due to/from			
the Receiver General for Canada	71	(10)	17
Insurance and Guarantee Funds	6	(11)	26
the Minister	(65)	91	23
Accounts Receivable	(13)	(30)	(16)
Accounts Payable and Accrued Liabilities	(22)	40	21
Accrued Interest Payable	1	20	6
Accrued Interest Receivable	3	3	(5)
Other Assets	(12)	1	4
	(18)	113	69
Cash Flows Provided by (Used in) Investments Activities			
Loans and Investments			
Repayments	464	564	398
Additions	(1 320)	(1 867)	(2 146)
Change in Deferred Recoveries from the Minister	25	77	2
Additions to Business Premises and Equipment	1	(4)	(5)
	(830)	(1 230)	(1 751)
Cash Flows Provided by (Used in) Financing Activities			
Repayments of Borrowings from the Government of Canada	(413)	(257)	(410)
Capital Market Borrowings			
Issues	12 555	22 537	10 353
Repayments	(11 282)	(20 860)	(8 754)
Repayment of Obligation Under Capital Lease	(2)	(2)	(1)
	858	1 418	1 188
Increase (Decrease) in Cash Position	10	301	(494)
Cash and Investment in Securities			
Beginning of Year	529	228	722
End of Year	539	529	228

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

MINISTER'S ACCOUNT

STATEMENT OF EXPENSES AND RECOVERIES — Year Ended 31 December

in millions of dollars

Expenses	notes	1998	1997	1996
Grants and Contributions		**1 767**	1 822	1 815
Operating Expenses	9	**70**	69	118
Fees Paid to Delivery Agents		**4**	9	12
Recoveries	4	**1 841**	1 900	1 945

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

BALANCE SHEET — As at 31 December

in millions of dollars

	notes	1998	1997
Assets	11		
Investment in Securities	15	**3 222**	2 692
Securities Purchased Under Resale Agreements		**684**	950
Real Estate Inventory		**223**	265
Future Income Taxes to Recover		**57**	46
Due from Corporate Account		**17**	11
Mortgages		**15**	15
		4 218	3 979
Liabilities			
Unearned Premiums and Guarantee Fees		**2 417**	2 104
Provision for Claims	14	**836**	825
Securities Sold Under Repurchase Agreements		**684**	952
Accounts Payable and Accrued Liabilities		**70**	59
Taxes Payable		**–**	2
		4 007	3 942
Surplus	12	**211**	37
		4 218	3 979

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

STATEMENT OF OPERATIONS AND SURPLUS — Year Ended 31 December

in millions of dollars

	notes	1998	1997	1996
Revenues	11			
Earned Premiums and Guarantee Fees		**498**	425	359
Application Fees		**53**	55	42
Income from Investments		**230**	184	155
Other		**4**	1	2
		785	665	558
Expenses				
Loss on Claims		**358**	424	386
Operating Expenses	9	**105**	147	122
Government of Canada Fee		**23**	12	–
Adjustment to Provision for Claims		**16**	97	21
		502	680	529
Income (Loss) before Taxes		**283**	(15)	29
Taxes	10	**(109)**	4	(12)
Net Income (Loss)		**174**	(11)	17
Surplus, Beginning of Year		**37**	48	44
Assets Returned to the Government of Canada		**–**	–	(13)
Surplus, End of Year		**211**	37	48

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

STATEMENT OF CASH FLOWS — Year Ended 31 December

in millions of dollars

	notes	1998	1997	1996
	11			
Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities				
Premiums and Guarantee Fees Received		**812**	788	574
Application Fees Received		**53**	55	42
Investment Income Received		**216**	174	148
Net Claims	14	**(289)**	(374)	(351)
Operating Expenses Paid		**(116)**	(116)	(112)
Taxes Paid		**(121)**	(16)	(36)
Other		**(34)**	(29)	(23)
		521	482	242
Cash Flows Provided by (Used in) Investment Activities				
Investment in Securities		**(515)**	(493)	(203)
Assets Returned to the Government of Canada		**–**	–	(13)
Increase (Decrease) in Due from (to) Corporate Account		**6**	(11)	26
Due from (to) Corporate Account				
Beginning of Year		**11**	22	(4)
End of Year		**17**	11	22

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
YEAR ENDED 31 DECEMBER 1998

1. BASIS OF PRESENTATION

Canada Mortgage and Housing Corporation was incorporated as a Crown corporation 1 January 1946. The Corporation is regulated by the *Canada Mortgage and Housing Corporation Act* (CMHC Act). The Corporation's mandate, as stated in the *National Housing Act* (NHA), is "to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses and the improvement of housing and living conditions." The Corporation is for all purposes an agent of Her Majesty in the right of Canada.

On February 11, 1999 the Minister responsible for CMHC tabled legislation to amend the NHA and the CMHC Act to further redefine roles and responsibilities of the Corporation.

Bill C-66 (1999) serves to simplify the current NHA by removing unnecessary restrictions, and enables CMHC to respond quickly to the needs of Canadians and to opportunities in the loan insurance workplace. In addition, the Corporation will be better able to expand export opportunities for Canada's housing industry.

The Corporation has three separate responsibilities under its mandate and maintains separate accounting records for each. Separate financial statements are presented in order to preserve the separate identities of the assets, liabilities, capital, reserve fund, surpluses or deficits.

Together, these statements constitute the financial statements of the Corporation and reflect all of the transactions of the Corporation for the year ended 31 December 1998.

In total, the Corporation manages:

in millions of dollars

	1998	1997
Assets	**21 895**	20 534
Liabilities	**21 643**	20 457
Portion Payable to the Government of Canada	**6 418**	6 834
Minister's Account Expenses Recoverable from Parliamentary Appropriations	**1 841**	1 900
Operating Expenses	**198**	240

CORPORATE ACCOUNT

The Corporation makes loans and other investments under various provisions of the *National Housing Act*, develops and sells land holdings, and provides services in housing related areas. Funding is provided by borrowings from the Government of Canada and capital markets.

MINISTER'S ACCOUNT

The Corporation administers housing programs under provisions of the *National Housing Act* with funding provided by the Government of Canada through annual Parliamentary appropriations. The Corporation is reimbursed for subsidies and losses relating to these programs in addition to the related operating expenses.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

The Corporation administers insurance and guarantee funds under provisions of the *National Housing Act*. The Mortgage Insurance Fund provides insurance against borrower default on residential mortgages. The Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund guarantees the timely payment of the principal and interest for investors of securities based on NHA insured mortgages.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

These financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting principles (GAAP) in Canada. The preparation of financial statements in conformity with GAAP requires management to make estimates and assumptions that effect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the balance sheet date and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.

A. LOANS AND INVESTMENTS

I. LOANS

Loans are carried at cost plus accrued interest. As they are intended to be held until maturity, their carrying value is not adjusted to reflect any temporary decline in fair value.

Losses on insured loans are recoverable through the Mortgage Insurance Fund, losses on uninsured loans are recoverable from the Government of Canada through the Minister's Account and, for loans where the transfer of administration to provinces or territories has occurred, losses are recoverable from these jurisdictions.

The Corporate Account is assured full collection of principal and interest and will not incur any losses on these loans due to uncollectibility. No loss provisions for loan impairment are made.

If loans contain forgiveness clauses, such forgiveness is recorded and recovered from the Government of Canada through the Minister's Account when the loans are advanced.

Loans under certain programs contain interest rate clauses that are lower than the related Borrowings from the Government of Canada. Accordingly, related interest earnings losses are recoverable through the Minister's Account.

II. FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS

Loans and investments in housing projects were made under various cost-sharing agreements with the provinces and territories to encourage the development of rental housing, land assembly, co-operative housing, rural and native housing and housing rehabilitation.

The Corporation's share of costs plus capitalized interest are reflected in these statements. The Corporation's share of subsidies and losses related to these agreements is recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

Gains on the sale of land assembly projects are recognized in the Corporate Account.

III. REAL ESTATE

Real estate is comprised of direct acquisitions and other related costs.

All real estate is recorded at acquisition cost plus any modernization and improvement costs incurred.

Holding costs, including interest, are capitalized up to market value (except for Social Housing projects, where capitalization is not limited to the market value) after which the costs are expensed in the Corporate Account. Gains or losses on disposal are recognized in the Corporate Account.

Holding costs, including interest, on properties acquired as the result of default on uninsured loans, and for directly acquired Social Housing projects, are capitalized. Gains or losses on the disposal of these properties are paid to or recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. All net operating losses, including amortization on buildings calculated on a straight-line basis over the remaining term of the corresponding debt, are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account.

B. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

The Corporation enters into interest rate and foreign exchange transactions in order to manage its exposure to both interest rate and currency fluctuations. The Corporation uses accrual accounting for derivative transactions used for its own on-balance sheet asset and liability management purposes. Gains and losses resulting from termination of these contracts are deferred and included in Other Assets and amortized on a straight-line basis to interest earned or interest expense over the term of the underlying exposure.

C. SECURITIES PURCHASED UNDER RESALE AND SOLD UNDER REPURCHASE AGREEMENTS

Securities purchased under resale agreements consist of the purchase of a security, normally a government bond, with the commitment by the Corporation to resell the security to the original seller at a specified price. Securities sold under repurchase agreements consist of the sale of a security with the commitment by the Corporation to repurchase the security at a specified price. Securities purchased under resale and sold under repurchase agreements are carried at cost on the balance sheet. The difference between the sale price and the agreed repurchase price on a repurchase agreement and the difference between the cost of the purchase and the pre-determined proceeds to be received on a resale agreement are recorded, over the term of the agreement, in Income from Investments.

D. INVESTMENT IN SECURITIES

CORPORATE ACCOUNT

The Corporation has a policy of matching the maturity structure of its Corporate Account assets with that of its liabilities. In those cases where the funds are raised in advance of the investment in loans and where the Corporation holds investments as hedges, gains and losses on such investments are deferred and amortized on a straight-line basis to interest expense over the term of the debt issue that generated the monies for investment. Deferred gains and losses are included in Other Assets.

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Investments are purchased with the original intention to hold them to maturity. Such investments are carried at amortized cost plus accrued interest. Investments are written down to their fair value when declines in value are other than temporary. Premiums and discounts on investments are amortized on a constant yield basis to income over the period to maturity of the related investments. Gains and losses realized on disposal of investments and write downs to reflect other than temporary impairment in value are included in interest earned from the investments in the year in which they occur. Gains and losses on disposal are based on the average cost of the securities sold.

E. DEFERRED RECOVERIES FROM THE GOVERNMENT OF CANADA THROUGH THE MINISTER'S ACCOUNT

Expenditures to modernize and improve certain properties are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account over a period not exceeding ten years.

F. INTEREST EARNED

Interest Earned arising from Loans and Investments, Cash and Investment in Securities and Deferred Recoveries from the Minister is recognized on an accrual basis up to the date that the asset is retired. Certain interest revenue is obtained through the Minister's Account.

G. CAPITAL MARKET BORROWING COSTS

Issuance Costs on Capital Market Borrowings are deferred and amortized as Interest Expense on a straight-line basis over the term of the debt.

Premiums and Discounts on Capital Market Borrowings are deferred and amortized on a constant yield basis over the term of the debt.

H. POST-RETIREMENT BENEFITS

Post-retirement benefits, other than pension benefits, are expensed as incurred and are included in Operating Expenses.

I. PENSION COST AND OBLIGATION

The Corporation provides pensions based on length of service and the average earnings of the best five-year period as classified under defined benefit retirement pension arrangements.

The cost of pension benefits earned by employees is determined using the projected benefit method of actuarial valuation with projected salary increases where appropriate, pro-rated on services and charged to operations as services are rendered. This cost reflects management's best estimate of the pension fund's expected investment yields, and of salary escalations, mortality of members, terminations and ages at which members will retire. Adjustments arising from plan amendments, experience gains and losses and changes in assumptions are amortized over the estimated average remaining service life of the employee group.

The difference between the accumulated pension expense and the employer's contributions to the Pension Fund, the deferred pension liability, is reflected in the balance sheet under Accounts Payable and Accrued Liabilities.

J. AMORTIZATION

Business Premises and Equipment are amortized on a diminishing balance basis over the estimated useful life of the asset. Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis.

K. INCOME TAXES

Income taxes are accounted for using the future income taxes method. Under this method, future income taxes are recognized whenever recovery or settlement of the carrying amount of an asset or liability would result in future income tax outflow or reduction.

The Corporation's income tax liabilities and assets are measured using the tax rates that are expected to apply when the liabilities are settled and the assets realized.

L. REAL ESTATE INVENTORY

Real estate acquired upon the payment of a claim resulting from a loan default is carried at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is calculated as the current market value of the property, as determined by the Corporation, less the discounted value of estimated holding and disposal costs. Amortization is not recorded on the real estate.

M. MORTGAGES

Mortgages are carried at cost less a provision for estimated loss based on market property values.

N. PREMIUMS

Premiums are deferred and are taken into income over the life of the related policies according to the risk of default which is actuarially reviewed.

O. PROVISION FOR CLAIMS

This provision, which is actuarially reviewed, represents the estimated loss on claims in process of payment and the estimated loss on loans, where defaults have occurred, but for which claims have not yet been received by the Corporation.

P. GUARANTEE FEES

Guarantee fees are deferred and are taken into income over the term of the related Mortgage-Backed Security issue on a straight-line basis.

Q. APPLICATION FEES

Application fees are recognized as income when received.

R. INSURANCE ISSUANCE COSTS

Issuance costs are expensed as incurred and are included in Operating Expenses.

3. LOANS AND INVESTMENTS

in millions of dollars

	1998	1997
Loans	**7 241**	7 034
Federal-Provincial Agreements		
Loans	**7 413**	6 653
Investments in Housing Projects	**1 591**	1 632
Land Assembly Projects	**13**	31
	9 017	8 316
Real Estate		
Direct Acquisitions	**25**	35
Other	**23**	70
	48	105
Total Loans and Investments	**16 306**	15 455

As a result of the federal initiative to transfer administrative responsibility for Social Housing programs to the provinces and territories, seven agreements are in effect. Included in the balance of $9 017 million, $1 679 million (1997 – $1 147 million) is due directly to the Corporation from provincial and territorial governments.

Any default or disposal losses incurred relating to the Loans and Investment portfolio are recoverable either from the Minister's Account, 36% (1997 – 42%), the Mortgage Insurance Fund, 54% (1997 – 51%), or from the provinces or territories,10% (1997 – 7%).

Of the total Loans and Investments portfolio, 92% (1997 – 90%) relates to Social Housing programs which are supported with subsidies from the Government of Canada through the Minister's Account.

The amount of interest capitalized on real estate was $8 million (1997 – $2 million). Holding costs of $3 million (1997 – $9 million) on land acquired directly by the Corporation have been charged to the Corporate Account.

The following table provides the contractual repricing or maturity structure of the loans:

in millions of dollars

1999	2000	2001	2002	2003	Thereafter	Total
2 005	2 073	1 410	2 392	2 006	4 768	14 654

4. DUE FROM THE MINISTER

in millions of dollars

	1998	1997	1996
Receivable, Beginning of Year	187	278	301
Expenses Recoverable	1 841	1 900	1 945
Recovered from the Minister	(1 776)	(1 991)	(1 968)
Receivable, End of Year	252	187	278

Accounts Payable and Accrued Liabilities in the Corporate Account include $243 million (1997 – $264 million) which are also included in the receivable, Due from the Minister. When paid, recovery will be made from the Government of Canada through the Minister's Account.

5. BUSINESS PREMISES AND EQUIPMENT

in millions of dollars

				1998	1997
	Amortization Rate	Cost	Accumulated Amortization	Net Book Value	Net Book Value
Buildings	4% or 5%	39	14	25	27
Building Under Capital Lease	4%	30	8	22	24
Leasehold improvements	10% or 20%	12	9	3	3
Equipment	8%, 20% or 30%	36	31	5	6
Total		117	62	55	60

Amortization in 1998 was $5 million (1997 – $5 million, 1996 – $5 million).

6. BORROWINGS

The Corporation borrows from the Government of Canada (Consolidated Revenue Fund) and from capital markets under provisions of the *Canada Mortgage and Housing Corporation Act* and the *National Housing Act* to finance loans and investments.

The Corporation has authority to borrow a maximum of $15 billion from sources other than the government.

in millions of dollars

	Interest Rate	Term	1998	1997
Government of Canada	9.0%	22.4 years	**6 418**	6 834
Capital Market				
Commercial Paper	4.8%	94 days	**1 125**	887
Medium-term Borrowings	6.6%	2.8 years	**9 424**	8 386
Total			**16 967**	16 107

Included in these values is $184 million (1997 – $183 million) of accrued interest. Capital market borrowings include US $800 million carried at $1 103 million. All foreign exchange exposure risk is fully hedged through the use of cross currency swaps, for the interest and principal repayments.

The following table provides the maturity structure of Corporate borrowings:

in millions of dollars

		Capital Market		
	Government of Canada	Commercial Paper	Medium-term Borrowings	Total
Accrued Interest	64	—	120	184
1999	212	1 125	1 499	2 836
2000	216	—	1 907	2 123
2001	228	—	1 262	1 490
2002	218	—	2 112	2 330
2003	245	—	1 880	2 125
Thereafter	5 235	—	644	5 879
Total	6 418	1 125	9 424	16 967

7. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASE

The Corporation financed additions and improvements to the National Office building in 1990 with a long-term lease that is accounted for as a capital lease. The Corporation assumes ownership of the building for a cost of one dollar at the termination of the lease in 2015.

The annual lease payments are $5 million for the first 10 years and $4 million for the remaining 15 years.

The minimum lease payments are:

in millions of dollars

	Leasehold Improvements (10 Year Lease)	Building (25 Year Lease)	Total
Interest Rate	11.57%	11.77%	
1999 to 2003	3	18	21
2004 to 2015	—	43	43
Total future minimum lease payments	3	61	64
Less interest	1	34	35
Present value of minimum lease payments	2	27	29

Interest expense in 1998 was $3 million (1997 — $4 million, 1996 — $4 million).

8. RESERVE FUND

The Reserve Fund is limited by Order-in-Council to $25 million.

9. OPERATING EXPENSES

The operating expenses of the Corporation are allocated on the basis of staff utilization as follows:

in millions of dollars

	1998	%	1997	%	1996	%
Corporate Account	**23**	**11.8**	24	10.0	29	11.0
Minister's Account	**70**	**35.3**	69	28.8	118	43.8
Insurance and Guarantee Funds	**105**	**52.9**	147	61.2	122	45.2
Total	**198**	**100.0**	240	100.0	269	100.0

Included in Operating Expenses are estimated restructuring costs of $6 million for 1998 (1997 – $37 million, 1996 – $56 million).

10. TAXES

Taxes include income tax and Large Corporations Tax (LCT).

The tax rate on income is 38%. The Large Corporations Tax rate levied on certain capital amounts is 0.225%.

The Corporate Account Income Tax Expense includes Revenue Canada adjustments.

The Corporation reports income tax expense in the statement of operations based upon transactions recorded in the financial statements regardless of when they are recognized for income tax purposes.

Taxes are:

in millions of dollars

	1998			1997			1996		
	Income Tax	LCT	Total	Income Tax	LCT	Total	Income Tax	LCT	Total
Corporate Account	**3**	**–**	**3**	8	–	8	(3)	–	(3)
Insurance and Guarantee Funds	**108**	**1**	**109**	(5)	1	(4)	11	1	12
Total	**111**	**1**	**112**	3	1	4	8	1	9

Future Income Taxes to Recover consists of the following temporary differences in:

in millions of dollars

	1998	1997	1996
Policy Liabilities	**48**	46	24
Expenses incurred but not disbursed	**19**	12	9
Other	**10**	15	12
Future Income Taxes to Recover	**77**	73	45

11. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Balance Sheet — As at 31 December

in millions of dollars

	Mortgage Insurance Fund		Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund	
Assets	**1998**	**1997**	**1998**	**1997**
Investment in Securities	**3 150**	2 635	**72**	57
Securities Purchased Under Resale Agreements	**684**	950	**–**	–
Real Estate Inventory	**223**	265	**–**	–
Future Income Taxes to Recover	**57**	46	**–**	–
Mortgages	**15**	15	**–**	–
Due from Corporate Account	**14**	11	**3**	–
	4 143	3 922	**75**	57
Liabilities				
Unearned Premiums and Guarantee Fees	**2 386**	2 083	**31**	21
Provision for Claims	**836**	825	**–**	–
Securities Sold Under Repurchase Agreements	**684**	952	**–**	–
Accounts Payable and Accrued Liabilities	**70**	59	**–**	–
Taxes Payable	**–**	2	**–**	–
	3 976	3 921	**31**	21
Surplus	**167**	1	**44**	36
	4 143	3 922	**75**	57

11. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement of Operations and Surplus — Year Ended 31 December

in millions of dollars

	Mortgage Insurance Fund			Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund		
Revenues	**1998**	**1997**	**1996**	**1998**	**1997**	**1996**
Earned Premiums and Guarantee Fees	**490**	417	351	**8**	8	8
Application Fees	**51**	54	41	**2**	1	1
Income from Investments	**225**	180	151	**5**	4	4
Other	**4**	1	2	**–**	–	–
	770	652	545	**15**	13	13
Expenses						
Loss on Claims	**358**	424	386	**–**	–	–
Operating Expenses	**103**	145	120	**2**	2	2
Government of Canada Fees	**23**	12	–	**–**	–	–
Adjustments to Provision for Claims	**16**	97	21	**–**	–	–
	500	678	527	**2**	2	2
Income (Loss) before Taxes	**270**	(26)	18	**13**	11	11
Taxes	**(104)**	9	(8)	**(5)**	(5)	(4)
Net Income (Loss)	**166**	(17)	10	**8**	6	7
Surplus, Beginning of Year	**1**	18	8	**36**	30	23
Surplus, End of Year	**167**	1	18	**44**	36	30

11. INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement of Cash Flows — Year Ended 31 December

in millions of dollars

	Mortgage Insurance Fund			Mortgage-Backed Securities Guarantee Fund		
	1998	**1997**	**1996**	**1998**	**1997**	**1996**
Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities						
Premiums and Guarantee Fees Received	**794**	774	570	**18**	14	4
Application Fees Received	**51**	54	41	**2**	1	1
Investment Income Received	**212**	171	146	**4**	3	2
Net Claims	**(289)**	(374)	(351)	**–**	–	–
Operating Expenses Paid	**(114)**	(114)	(111)	**(2)**	(2)	(1)
Taxes Paid	**(116)**	(11)	(32)	**(5)**	(5)	(4)
Other	**(34)**	(29)	(23)	**–**	–	–
	504	471	240	**17**	11	2
Cash Flows Provided by (Used in) Investment Activities						
Investment in Securities	**(501)**	(484)	(216)	**(14)**	(9)	–
Increase (Decrease) in Due from (to) Corporate Account	**3**	(13)	24	**3**	2	2

The Rental Guarantee Fund was closed and the residual cash assets of $13 million were returned to the Consolidated Revenue Fund in 1996.

12. ACTUARIAL VALUATION OF THE MORTGAGE INSURANCE FUND

An actuarial study of the Fund as at 30 September 1998 disclosed that the Fund had an actuarial surplus of $147 million (30 September 1997 – $6 million actuarial deficit).

The financial position of the Mortgage Insurance Fund is determined annually by an independent actuary. Valuation of policy liabilities with respect to the ultimate losses resulting from past and future defaults is based on assumptions on future economic conditions, interest rates and average loss levels with a margin for an adverse deviation.

Material changes to recognized excess of assets over actuarial liabilities can occur when predicted future conditions and assumptions change.

13. INSURANCE AND GUARANTEES IN FORCE

A. MORTGAGE INSURANCE FUND

Section 21 of the *National Housing Act* establishes the maximum limit which the aggregate outstanding amount of loan insurance policies may not exceed. To accomodate anticipated insurance requirements into the future, the legislative ceiling was increased to $250 billion. As at 31 December 1998, insurance policies in force totalled approximately $183 billion (1997 – $164 billion).

B. MORTGAGE-BACKED SECURITIES GUARANTEE FUND

At 31 December 1998, guarantees in force totalled approximately $19 billion (1997 – $15 billion).

14. PROVISION FOR CLAIMS

In accordance with the terms of the agreements for the transfer of administrative responsibility for Social Housing programs to the provinces and territories, $6 million was paid from the MIF Social Housing Reserves to the provinces and territories in 1998 (1997 – $15 million). The actuarially established reserve as at 30 September 1998 stands at $203 million (30 September 1997 – $223 million) for Social Housing.

15. INVESTMENT IN SECURITIES

in millions of dollars

	Remaining Term to Maturity					
	Within 1 Year	1 to 3 Years	3 to 5 Years	Over 5 Years	1998 Total	1997 Total
Corporate Account						
Securities issued or guaranteed by:						
Canada	6	208	5	–	**219**	112
Other	321	–	–	–	**321**	406
Total	327	208	5	–	**540**	518
Insurance and Guarantee Funds						
Securities issued or guaranteed by:						
Canada	120	169	341	1 627	**2 257**	1 980
Provinces	6	–	161	442	**609**	392
Other	36	38	96	186	**356**	320
Total	162	207	598	2 255	**3 222**	2 692

Included in these values is $84 million (1997 – $55 million) of accrued interest. Net cumulative unamortized gains of $2 million (1997 – $9 million) on sale of Corporate Account investments used as hedges have been deferred and are included in Other Assets. They are being amortized over the term of the assets funded.

Investment sales for the Mortgage Insurance Fund during 1998 resulted in a gain of $26 million (1997 – $10 million). These totals are included in Income from Investments in the current year.

16. INTEREST RATE SENSITIVITY

The following table illustrates interest rate sensitivity. Effective yield represents the fixed weighted average effective yield based on the earlier of contractual repricing or maturity date.

in millions of dollars

	Remaining Term to Repricing or Maturity Date							
	Within 1 Year		1 to 5 Years		Over 5 Years		1998 Total	1997 Total
	Amount	Effective Yield %	Amount	Effective Yield %	Amount	Effective Yield %		
Corporate Account								
Assets								
Loans	2 005	7.1%	7 881	8.3%	4 768	7.4%	**14 654**	13 687
Cash and Investment in Securities	326	5.2%	213	4.8%	–	–	**539**	529
Deferred Recoveries from the Minister	15	6.1%	60	6.1%	76	6.1%	**151**	176
Liabilities								
Borrowings from the Government of Canada	276	8.8%	907	8.5%	5 235	9.0%	**6 418**	6 834
Capital Market Borrowings	2 744	6.9%	7 161	7.7%	644	5.2%	**10 549**	9 273
Insurance and Guarantee Funds								
Assets								
Investment in Securities	162	7.1%	805	6.3%	2 255	5.6%	**3 222**	2 692
Mortgages	12	6.6%	3	7.7%	–	–	**15**	15

In 1991, the Government of Canada discontinued the Corporation's right to prepayment without penalty on its borrowings from the Consolidated Revenue Fund. Of these borrowings, $3 billion funded loans made by the Corporation prior to 1986 under various sections of the *National Housing Act* which have prepayment without penalty privileges.

As a result of the revised borrowing arrangements, the Corporation assumed the interest rate risk from the Government of Canada. This transfer of risk has resulted in negative interest margins to the Corporate Account. It also exposes the Corporation to potential losses in future years which could be material and significant in relation to the Corporate Account Reserve Fund.

During 1993 and 1994, some borrowers renegotiated loans at lower interest rates. Some renegotiations and prepayments have occurred since that time. Negative interest margin resulting from these renegotiations amounted to approximately $6 million in 1998 ($6 million in 1997). Upon repricing, given forecasted interest rates, there would be a further negative interest margin on these loans of approximately $2 million per annum.

For those loans that have not been renegotiated, based on management's best estimate and prevailing interest rates, the negative interest margin that could result from the prepayment risk exposure amounts to approximately $16 million per annum.

The Corporation has engaged in a strategy to eliminate a significant portion of the prepayment risk associated with these loans and is actively pursuing strategies to reduce the interest rate risk associated with these loans on repricing.

17. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

Derivative financial instruments are financial contracts, the value of which is derived from underlying assets, or interest or exchange rates. Asset/liability management derivatives are entered into by the Corporation for risk management purposes within guidelines set by the Department of Finance, to manage the Corporate Account interest rate and foreign currency exposures arising from on-balance sheet positions in order to ensure a consistent stream of earnings.

The following table shows the notional amounts of derivative instruments outstanding by type and maturity. The notional amounts are used to calculate payments and do not represent the potential gain or loss associated with the credit or market risk of such instruments.

in millions of dollars

	1998					
	Within 1 Year	1 to 3 Years	3 to 5 Years	Over 5 Years	Total	1997 Total
Interest Rate Swaps	2 429	4 022	4 725	512	11 688	9 867
Cross Currency Swaps	–	410	693	–	1 103	1 103
Total	2 429	4 432	5 418	512	12 791	10 970

As with on-balance sheet assets, derivative instruments are subject to credit risk. Credit risk arises from the possibility that counterparties may default on their obligations to the Corporation. The credit risk associated with derivatives is normally a small fraction of the notional amount of the derivative instrument. The Corporation strives to limit credit risk by dealing with creditworthy counterparties and manages its credit risk for derivatives through the same credit risk process applied to on-balance sheet assets. The Corporation's credit risk related to concentration of derivatives is well diversified among financial institutions.

The Corporation employs derivative contracts to manage its interest rate and currency risks. These contracts can include:

The exchange of monthly interest receipts on a notional amount of loans for the receipt of an equivalent amount of interest determined on a semi-annual basis. These swaps convert the Corporation's interest income on loans to the same basis as the interest expense on the debt that finances the loans.

The exchange of a fixed monthly payment on a notional amount in exchange for a floating interest rate on the same notional amount. These swaps convert the floating rate portion of debt that finances fixed rate assets to the same fixed interest rate basis as the assets.

The exchange of a series of cash flows for another series of cash flows denominated in a different currency. These swaps hedge cash flows related to foreign denominated borrowings.

The following table summarizes the credit risk exposure of the Corporation's derivatives. The amounts take into consideration legal contracts which permit the offsetting of positions and collateral positions which may be held.

in millions of dollars

	1998		1997	
	Notional Amount	Credit Exposure	Notional Amount	Credit Exposure
Interest Rate Swaps	11 688	109	9 867	83
Cross Currency Swaps	1 103	159	1 103	56
Total	12 791	268	10 970	139

18. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The amounts set out below represent the fair values of on- and off-balance sheet financial instruments of the Corporation using the valuation methods and assumptions as referred to below. Fair value amounts are designed to represent estimates of the amounts at which instruments could be exchanged in a current transaction between willing parties.

As many of the Corporation's financial instruments lack an available trading market, fair values are based on estimates using present value and other techniques which are significantly affected by the assumptions used. Because of the estimation process and the need to use judgment, the fair value amounts should not be interpreted as being realizable in an immediate settlement of the instruments.

in millions of dollars

	1998		1997	
	Book Value	**Fair Value**	**Book Value**	**Fair Value**
Corporate Account				
Assets				
Loans	**14 654**	**18 386**	13 687	16 480
Cash and Investment in Securities	**539**	**539**	529	527
Securities Purchased Under Resale Agreements	**214**	**214**	–	–
Accounts Receivable	**131**	**131**	118	118
Liabilities				
Capital Market Borrowings	**10 549**	**10 820**	9 273	9 441
Borrowings from the Government of Canada	**6 418**	**8 554**	6 834	7 736
Accounts Payable and Accrued Liabilities	**341**	**341**	363	363
Securities Sold Under Repurchase Agreements	**214**	**214**	–	–
Obligation Under Capital Lease	**29**	**44**	31	46
Off-Balance Sheet				
Derivative Financial Instruments				
In a net receivable position		**298**		178
In a net payable position		**26**		51
Insurance and Guarantee Funds				
Assets				
Investment in Securities	**3 222**	**3 471**	2 692	2 889
Securities Purchased Under Resale Agreements	**684**	**684**	950	950
Mortgages	**15**	**14**	15	15
Liabilities				
Securities Sold Under Repurchase Agreements	**684**	**684**	952	952
Accounts Payable and Accrued Liabilities	**70**	**70**	59	59

Fair values are based on a range of valuation methods and assumptions.

The estimated fair value of the following assets and liabilities is equal to book value as the items are short-term in nature:

Corporate Account

- Cash
- Securities Purchased Under Resale Agreements
- Accounts Receivable
- Capital Market Borrowings (Short-term)
- Securities Sold Under Repurchase Agreements
- Accounts Payable and Accrued Liabilities

Insurance and Guarantee Funds

- Securities Purchased Under Resale Agreements
- Securities Sold Under Repurchase Agreements
- Accounts Payable and Accrued Liabilities

Fair value of the following assets and liabilities is determined by reference to quoted market prices:

Corporate Account

- Investment in Securities
- Capital Market Borrowings (Medium-term)

Insurance and Guarantee Funds

- Investment in Securities

Fair value of the following assets and liabilities is estimated using discounted cash flow analysis:

Corporate Account

- Loans
- Borrowings from the Government of Canada
- Obligation under Capital Lease
- Off-balance Sheet Derivative Financial Instruments

Insurance and Guarantee Funds

- Mortgages

19. COMMITMENTS

A. LOANS AND INVESTMENTS

Commitments outstanding for Loans and Investments amounted to $26 million, net of forgiveness, at 31 December 1998 (1997 – $63 million including forgiveness).

The majority ($19 million) of these outstanding commitments pertain to Social Housing loans which are normally advanced within a two-year period. The loans are disbursed at prevailing market interest rates and are subject to a five-year term.

B. OPERATING LEASES

Minimal rental payments scheduled over the next five years on business premises and equipment under long-term non-cancellable leases are:

in millions of dollars

	1999	2000	2001	2002	2003
Business Premises	10	6	4	4	3
Equipment	10	3	–	–	–
Total	20	9	4	4	3

Total Operating Lease commitments at the end of 1998 were $40 million (1997 – $64 million).

C. FUTURE CONTRACTUAL OBLIGATIONS

Total financial obligations under contracts for the Minister's Account, Social Housing programs, extend for periods up to 40 years. Uncertainty in forecasting the economic factors used to calculate the financial obligations precludes reasonable estimation beyond five years.

Estimated obligations for the next five years are:

in millions of dollars

1999	2000	2001	2002	2003
1 795	1 786	1 790	1 771	1 741

20. CONTINGENT LIABILITIES

There were legal claims against the Corporate Account of $1 million (1997 – less than $1 million).

There were other legal claims of $1 million (1997 – $3 million), which if successfully held against the Corporation, could result in charges to the Government of Canada through the Minister's Account.

Legal claims of $14 million (1997 – $17 million) are pending against the Mortgage Insurance Fund.

Discussions continue with Revenue Canada regarding an unresolved tax liability of $3 million.

Due to the uncertainty of the outcome of these events, no provision for loss has been made.

21. PENSION PLAN

The Corporation maintains an indexed, defined benefit pension plan. Retirement benefits are based on the average salary in any best five-year period and the number of years of service. The accrued pension benefits are determined using the projected benefits method pro-rated on service.

The Corporation's funding policy is to contribute the amount required to provide for current benefits attributed to service and to pay the unfunded pension plan liabilities over periods permitted by regulatory authorities.

Based on an actuarial valuation at 1 January 1999, the status of the plan is:

in millions of dollars

	1998	1997
Net assets available for benefits	855	807
Actuarial value of accrued pension benefits	702	683
Excess of net assets over actuarial value of accrued pension benefits	153	124

ANNUAL PENSION COST TO THE CORPORATION

in millions of dollars

	1998	1997	1996
Current service costs	8	8	13
Restructuring costs	9	25	17
Amortization of experience gains and losses	(12)	(9)	(6)
Government pension plans	2	2	2
Total	7	26	26

Although the Pension Fund financial position is determined by an independent actuary, changes in future conditions in the near term could require a material change in the recognized amounts.

Under the *Income Tax Act* Regulations, once the excess net assets reaches a certain level, employers must suspend making payments to the Pension Fund (funding holiday). During this period, the asset is reduced by applying the employer current service contribution.

The Corporation has committed to provide the additional funding to the Pension Fund that is required as a result of the Early Retirement Reduction Waiver allowed as a part of the Corporation's restructuring initiatives. Because of the mandatory funding holiday referred to above, the Corporation cannot make payment of the Early Retirement Reduction Waiver to the Pension Fund.

The deferred pension liability as at 31 December 1998 amounted to $59 million (1997 – $50 million).

22. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Corporation is related in terms of common ownership to all Government of Canada created departments, agencies and Crown corporations. The Corporation enters into transactions with certain of these entities in the normal course of business. All material related party transactions are either disclosed below or in relevant notes.

Losses on Loans and Real Estate, interest earnings, and the amortization of modernization and improvement expenditures, relating to certain Corporate Account Assets, are recovered from the Government of Canada through the Minister's Account. The total of such recoveries, which are not considered subsidies to others, amounted to $183 million (1997 – $243 million, 1996 – $183 million) of which $67 million (1997 – $70 million, 1996 – $77 million) is included in Interest Earned in the Corporate Account.

The Corporation is required to make an annual fee payment from the Mortgage Insurance Fund to the Government of Canada. In 1998, $23 million in fees was expensed (1997 – $12 million, 1996 – nil). The outstanding payment of $35 million is included in Accounts Payable and Accrued Liabilities.

In accordance with a Memorandum of Understanding between the Corporation and Canada Lands Company Limited (CLC) signed in 1998, the Corporation transferred $61 million worth of properties during the year. In exchange, the Corporation has received interest bearing promissory notes at 7.35%, due December 2006. An additional $15 million will be transferred in 1999. The carrying cost of the properties transferred in 1998 were already adjusted to market value in 1997 and so no gain or loss was recognized on the transaction this year.

The interest expense related to Borrowings from the Government of Canada was $592 million (1997 – $612 million).

23. UNCERTAINTY DUE TO THE YEAR 2000 ISSUE

The Year 2000 Issue arises because many computerized systems use two digits rather than four to identify a year. Date-sensitive systems may recognize the year 2000 as 1900 or some other date, resulting in errors when information using year 2000 dates is processed. In addition, similar problems may arise in some systems which use certain dates in 1999 to represent something other than a date. The effects of the Year 2000 Issue may be experienced before, on, or after January 1, 2000, and, if not addressed, the impact on operations and financial reporting may range from minor errors to significant systems failure which could affect the Corporation's ability to conduct normal business operations. It is not possible to be certain that all aspects of the Year 2000 Issue affecting the Corporation, including those related to the efforts of clients, suppliers, or other third parties, will be fully resolved.

24. COMPARATIVE FIGURES

Certain 1997 comparative figures have been reclassified to the 1998 statement presentation.

Les pertes relatives aux prêts et aux biens immobiliers, les intérêts créditeurs ainsi que l'amortissement des frais de modernisation et d'amélioration se rapportant à certains éléments d'actif du compte d'entreprise sont recouvrés du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre. La somme totale de ces recouvrements, qui ne sont pas considérés comme des subventions versées à d'autres parties, atteint 183 millions de dollars (243 millions en 1997; 183 millions en 1996), dont un montant de 67 millions de dollars (70 millions en 1997; 77 millions en 1996) est inscrit au poste « Intérêts créditeurs » du compte d'entreprise.

La Société doit verser un droit annuel au gouvernement du Canada, par l'entremise du Fonds d'assurance hypothécaire. Elle a passé en charges 23 millions de dollars en 1998 (12 millions en 1997; nil en 1996). Le montant total impayé (35 millions de dollars) est inscrit au poste « Créditeurs et charges à payer ».

En vertu d'un protocole d'entente signé en 1998 par la Société immobilière du Canada limitée, la Société a cédé des biens d'une valeur de 61 millions de dollars au cours du présent exercice. En échange, la Société a reçu des billets à ordre portant intérêt à 7,35 % et arrivant à échéance en décembre 2006. D'autres biens totalisant 15 millions de dollars seront transférés en 1999. Les frais de possession des biens cédés en 1998 ont déjà été redressés pour tenir compte de leur valeur marchande en 1997, de sorte qu'aucun profit ni aucune perte n'a été comptabilisé au cours du présent exercice.

Les intérêts débiteurs relatifs aux emprunts contractés auprès du gouvernement du Canada s'élèvent à 592 millions de dollars (612 millions en 1997).

23. INCERTITUDE LIÉE AU PROBLÈME DE L'AN 2000

Le problème de l'an 2000 résulte du fait que de nombreux systèmes informatiques utilisent deux chiffres au lieu de quatre pour indiquer l'année. Il se peut que les systèmes dotés d'une horloge interne considèrent l'an 2000 comme s'il s'agissait de l'année 1900 ou d'une autre date, ce qui entraînera des erreurs lorsque des informations comportant une date en 2000 seront traitées. Il se peut aussi que des problèmes semblables surviennent dans des systèmes utilisant le code 1999 pour représenter autre chose qu'une date. Les répercussions du problème de l'an 2000 pourraient se faire sentir avant le 1er janvier 2000, le jour même ou après cette date. Si aucune mesure n'est prise, cela pourrait provoquer de légères erreurs, voire même d'importantes défaillances dans les systèmes, ce qui aurait une incidence sur les opérations et les rapports financiers et pourrait empêcher la Société de mener normalement ses activités. Il est impossible d'affirmer avec certitude que tous les aspects du problème de l'an 2000 pouvant toucher la Société seront entièrement réglés, y compris ceux qui exigent une intervention des clients, des fournisseurs ou d'autres tierces parties.

24. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres correspondants de l'exercice 1997 ont été reclassés de façon à les rendre conformes à la présentation de 1998.

21. RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées. Les rentes, indexées sur le coût de la vie, sont calculées en fonction du salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire et du nombre d'années de service. Les rentes constituées sont calculées selon la méthode de répartition des prestations au prorata des services.

La politique de capitalisation de la Société consiste à verser les sommes requises par les prestations reliées aux services courants et à combler le passif non capitalisé du régime de retraite au cours des périodes permises par les organismes de réglementation.

Selon l'évaluation actuarielle faite au 1er janvier 1999, voici la situation du régime :

en millions de dollars

	1998	1997
Actif net disponible pour les prestations	**855**	807
Valeur actuarielle des prestations constituées	**702**	683
Excédent de l'actif net sur la valeur actuarielle des prestations constituées	**153**	124

COÛT ANNUEL DES PRESTATIONS POUR LA SOCIÉTÉ

en millions de dollars

	1998	1997	1996
Coût des prestations pour services courants	**8**	8	13
Dépenses liées à la restructuration	**9**	25	17
Amortissement des gains et pertes actuariels	**(12)**	(9)	(6)
Régimes de retraite gouvernementaux	**2**	2	2
Total	**7**	26	26

Bien que la situation financière de la Caisse de retraite soit déterminée par un actuaire indépendant, il se peut que des changements se produisent dans un proche avenir et qu'ils entraînent une modification importante des montants comptabilisés.

En vertu des règlements de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, lorsque l'excédent de l'actif net atteint un certain niveau, l'employeur doit cesser de verser des cotisations à la Caisse de retraite (période d'exonération de cotisations). Durant cette période, l'actif diminue parce qu'il sert à payer la cotisation de l'employeur pour l'exercice.

La Société s'est engagée à fournir à la Caisse de retraite les fonds supplémentaires dont elle a besoin pour tenir compte de l'exemption de la réduction au moment d'une retraite anticipée, accordée dans le cadre des mesures de réorganisation de l'effectif. Compte tenu de la période d'exonération de cotisations mentionnée ci-dessus, la Société ne peut pas verser ces fonds à la Caisse de retraite.

Au 31 décembre 1998, la charge de retraite reportée s'élevait à 59 millions de dollars (50 millions en 1997).

22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société se trouve apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'État créés par le gouvernement du Canada, leur propriétaire commun. Elle conclut des opérations avec certaines de ces entités dans le cours normal de ses activités. Des informations sont fournies ci-dessous ou dans les notes pertinentes sur toutes les opérations importantes avec ces entités.

19. ENGAGEMENTS

A. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

Les engagements en cours au chapitre des prêts et des investissements (déduction faite des remises) s'élevaient à 26 millions de dollars au 31 décembre 1998 (63 millions en 1997, remises incluses).

La majeure partie de ces engagements (19 millions de dollars) se rapporte à des prêts à l'égard d'ensembles de logements sociaux, qui sont normalement versés dans un délai de deux ans. Les prêts portent intérêt au taux du marché, en vigueur au moment où ils sont déboursés, et leur durée est de cinq ans.

B. CONTRATS DE LOCATION-EXPLOITATION

Les paiements minimums prévus pour les cinq prochains exercices en ce qui concerne les locaux et le matériel loués au moyen de baux à long terme non résiliables sont les suivants :

en millions de dollars

	1999	2000	2001	2002	2003
Locaux	10	6	4	4	3
Matériel	10	3	–	–	–
Total	20	9	4	4	3

À la fin de 1998, les engagements relatifs aux contrats de location-exploitation s'élevaient à 40 millions de dollars (64 millions en 1997).

C. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES FUTURES

Les obligations financières contractées par la Société au titre des programmes de logement social (compte du Ministre) couvrent des périodes pouvant atteindre 40 ans. L'incertitude inhérente aux facteurs économiques utilisés pour le calcul de ces obligations empêche d'en faire une estimation raisonnable au-delà de cinq ans.

Voici les obligations estimatives pour les cinq prochains exercices :

en millions de dollars

1999	2000	2001	2002	2003
1 795	1 786	1 790	1 771	1 741

20. PASSIF ÉVENTUEL

Les poursuites concernant le compte d'entreprise s'élèvent à un million de dollars (moins de un million en 1997).

De plus, la Société est impliquée dans d'autres poursuites s'élevant à un million de dollars (3 millions en 1997), dont les frais pourraient être imputés au gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

Les poursuites en cours contre le Fonds d'assurance hypothécaire totalisent 14 millions de dollars (17 millions en 1997).

Les discussions se poursuivent avec Revenu Canada au sujet d'un différend non réglé concernant une dette fiscale de 3 millions de dollars.

L'issue de ces actions en justice étant incertaine, aucune provision pour pertes n'a été constituée.

La juste valeur est calculée d'après un ensemble de méthodes d'évaluation et d'hypothèses.

Comme les éléments d'actif et de passif suivants sont à court terme, leur juste valeur estimative correspond à leur valeur comptable :

Compte d'entreprise

Encaisse
Titres achetés en vertu de conventions de revente
Débiteurs
Emprunts sur le marché des capitaux (court terme)
Titres vendus en vertu de conventions de rachat
Créditeurs et charges à payer

Fonds d'assurance et de garantie

Titres achetés en vertu de conventions de revente
Titres vendus en vertu de conventions de rachat
Créditeurs et charges à payer

La juste valeur des éléments d'actif et de passif suivants est déterminée selon les cours du marché :

Compte d'entreprise

Placements en valeurs mobilières
Emprunts sur le marché des capitaux (moyen terme)

Fonds d'assurance et de garantie

Placements en valeurs mobilières

La juste valeur estimative des éléments d'actif et de passif suivants est établie à l'aide de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie :

Compte d'entreprise

Prêts
Emprunts auprès du gouvernement du Canada
Dette découlant du contrat de location-acquisition
Instruments dérivés hors bilan

Fonds d'assurance et de garantie

Prêts hypothécaires

18. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les montants indiqués ci-dessous représentent la juste valeur des instruments financiers inscrits ou non au bilan de la Société, calculée d'après les méthodes d'évaluation et les hypothèses énoncées ci-dessous. La juste valeur constitue le montant estimatif contre lequel des instruments pourraient être échangés dans le cadre d'une opération courante entre des parties consentantes.

Nombre des instruments financiers de la Société n'ont pas de débouchés sur le marché. Par conséquent, leur juste valeur est fondée sur des estimations établies à l'aide de la valeur actualisée et d'autres méthodes d'évaluation sur lesquelles influent fortement les hypothèses utilisées. Étant donné la méthode d'estimation utilisée et la nécessité de faire preuve de jugement, le montant de la juste valeur ne saurait être interprété comme étant réalisable en cas de règlement immédiat des instruments.

en millions de dollars

	1998		1997	
	Valeur comptable	**Juste valeur**	**Valeur comptable**	**Juste valeur**
Compte d'entreprise				
Actif				
Prêts	**14 654**	**18 386**	13 687	16 480
Encaisse et placements en valeurs mobilières	**539**	**539**	529	527
Titres achetés en vertu de conventions de revente	**214**	**214**	–	–
Débiteurs	**131**	**131**	118	118
Passif				
Emprunts sur le marché des capitaux	**10 549**	**10 820**	9 273	9 441
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	**6 418**	**8 554**	6 834	7 736
Créditeurs et charges à payer	**341**	**341**	363	363
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	**214**	**214**	–	–
Dette découlant du contrat de location-acquisition	**29**	**44**	31	46
Instruments dérivés hors bilan				
Position débitrice nette		**298**		178
Position créditrice nette		**26**		51
Fonds d'assurance et de garantie				
Actif				
Placements en valeurs mobilières	**3 222**	**3 471**	2 692	2 889
Titres achetés en vertu de conventions de revente	**684**	**684**	950	950
Prêts hypothécaires	**15**	**14**	15	15
Passif				
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	**684**	**684**	952	952
Créditeurs et charges à payer	**70**	**70**	59	59

Le tableau suivant représente la répartition des instruments dérivés de la Société et le risque de crédit qui s'y rapporte. Les montants tiennent compte des contrats qui permettent la compensation des positions et des garanties pouvant être obtenues.

en millions de dollars

	1998		1997	
	Montant nominal	**Risque de crédit**	**Montant nominal**	**Risque de crédit**
Swaps de taux d'intérêt	**11 688**	**109**	9 867	83
Swaps de devises	**1 103**	**159**	1 103	56
Total	**12 791**	**268**	10 970	139

En 1993 et en 1994, certains débiteurs ont renégocié leur emprunt à un taux inférieur. Depuis, quelques renégociations ont eu lieu, et les remboursements par anticipation ont été minimes. Pour l'exercice 1998, la marge d'intérêt négative résultant de ces renégociations s'élève approximativement à 6 millions de dollars (6 millions en 1997). Lorsque ces prêts seront renégociés, la marge d'intérêt négative pourrait augmenter d'environ 2 millions de dollars par année, compte tenu des taux d'intérêt prévus.

Selon la meilleure estimation de la direction et compte tenu des taux d'intérêt actuels, le risque de remboursement anticipé des prêts non renégociés pourrait entraîner une marge d'intérêt négative d'environ 16 millions de dollars par année.

La Société a mis en oeuvre une stratégie visant à éliminer une part importante du risque de remboursement anticipé relatif à ces prêts et elle cherche activement des façons de réduire le risque de taux d'intérêt découlant de leur renégociation.

17. INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Les instruments dérivés sont des contrats financiers dont la valeur dépend des éléments d'actif sous-jacents ou des taux d'intérêt ou de change. Conformément aux directives du ministère des Finances, la Société a recours aux instruments dérivés servant à la gestion actif-passif pour gérer les risques liés au taux d'intérêt et au cours du change relatifs à des éléments figurant au bilan du compte d'entreprise, de manière à s'assurer un revenu stable.

Le tableau suivant donne le montant nominal des instruments dérivés actuellement en cours, selon la catégorie et l'échéance. Le montant nominal sert à calculer le paiement, mais ne représente ni le profit ni la perte possible, compte tenu du risque de crédit ou du risque de marché liés à de tels instruments.

en millions de dollars

	1998					
	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	1997 Total
Swaps de taux d'intérêt	2 429	4 022	4 725	512	11 688	9 867
Swaps de devises	–	410	693	–	1 103	1 103
Total	2 429	4 432	5 418	512	12 791	10 970

Comme les éléments d'actif figurant au bilan, les instruments dérivés comportent un risque de crédit, c'est-à-dire la possibilité que les contreparties ne respectent pas leurs obligations à l'égard de la Société. Le risque de crédit représente normalement une faible portion du montant nominal de l'instrument dérivé. La Société s'efforce de réduire le risque de crédit associé aux instruments dérivés en traitant avec des contreparties bien cotées et en gérant ce genre de risque selon la méthode de gestion du risque appliquée aux éléments d'actif figurant au bilan. Le risque de crédit lié à la concentration des instruments dérivés se trouve adéquatement réparti parmi différents établissements financiers.

La Société recourt aux instruments dérivés suivants pour gérer le risque de taux d'intérêt et le risque de change :

Des swaps de taux de référence dans lesquels la Société échange un flux mensuel d'intérêt basé sur un montant nominal contre une somme d'intérêt équivalente calculée semestriellement. Ces swaps rendent le flux des intérêts créditeurs de la Société identique à celui des intérêts débiteurs qu'elle doit verser sur la dette servant à financer ses prêts.

Des swaps de taux d'intérêt variable contre un taux fixe, ou l'inverse, dans lesquels la Société échange contre un intérêt mensuel fixe un intérêt à taux variable calculé sur le même montant nominal. Ces swaps convertissent au taux fixe des actifs la fraction à taux variable de la dette qui sert à financer ces actifs.

Des swaps de devises dans lesquels la Société échange des flux de trésorerie contre d'autres flux de trésorerie libellés en une monnaie différente. Ces swaps couvrent les flux de trésorerie se rapportant aux emprunts libellés en monnaie étrangère.

Les chiffres ci-dessus comprennent des intérêts courus s'élevant à 84 millions de dollars (55 millions en 1997). Les ventes de titres utilisés comme couverture et faisant partie de l'actif du compte d'entreprise ont engendré des profits nets cumulatifs non amortis de 2 millions de dollars (9 millions en 1997). Ces profits ont été reportés et sont inscrits au poste « Autres éléments d'actif ». Ils sont amortis sur la durée des actifs correspondants.

Les ventes de titres conclues en 1998, pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, ont engendré des profits de 26 millions de dollars (10 millions en 1997). Ces profits sont inscrits dans les revenus de placements de l'exercice.

16. SENSIBILITÉ AUX TAUX D'INTÉRÊT

Le tableau ci-dessous fait ressortir la sensibilité aux taux d'intérêt. Le taux de rendement réel représente le taux de rendement réel moyen pondéré, calculé en fonction de la plus rapprochée des dates suivantes : la date de révision des taux contractuels ou la date d'échéance.

	Période à courir jusqu'à la date de révision des taux ou la date d'échéance							
	Moins d'un an		De 1 à 5 ans		Plus de 5 ans		1998	1997
en millions de dollars	Montant	Taux de rendement réel (%)	Montant	Taux de rendement réel (%)	Montant	Taux de rendement réel (%)	Total	Total
Compte d'entreprise								
Actif								
Prêts	2 005	7,1 %	7 881	8,3 %	4 768	7,4 %	**14 654**	13 687
Encaisse et placements en valeurs mobilières	326	5,2 %	213	4,8 %	–	–	**539**	529
Recouvrements du Ministre reportés	15	6,1 %	60	6,1 %	76	6,1 %	151	176
Passif								
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	276	8,8 %	907	8,5 %	5 235	9,0 %	**6 418**	6 834
Emprunts sur le marché des capitaux	2 744	6,9 %	7 161	7,7 %	644	5,2 %	**10 549**	9 273
Fonds d'assurance et de garantie								
Actif								
Placements en valeurs mobilières	162	7,1 %	805	6,3 %	2 255	5,6 %	**3 222**	2 692
Prêts hypothécaires	12	6,6 %	3	7,7 %	–	–	**15**	15

En 1991, le gouvernement du Canada a retiré à la Société son droit de rembourser par anticipation sans pénalité l'argent qu'elle emprunte au Trésor. De ces emprunts, 3 milliards de dollars avaient été affectés à des prêts consentis par la Société avant 1986, en application de divers articles de la *Loi nationale sur l'habitation*, prêts assortis d'un privilège de remboursement anticipé sans pénalité.

Par suite de ce retrait, la Société assume le risque de taux d'intérêt, auparavant supporté par le gouvernement du Canada. Ce transfert de risque se traduit par des marges d'intérêt négatives pour le compte d'entreprise. De plus, il expose la Société à d'éventuelles pertes dans l'avenir, qui pourraient être importantes et avoir une incidence considérable en regard du fonds de réserve du compte d'entreprise.

13. ASSURANCE ET GARANTIES EN VIGUEUR

A. FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

L'article 21 de la *Loi nationale sur l'habitation* stipule que le montant global des prêts assurés par la Société ne doit pas dépasser un certain plafond. Pour tenir compte des besoins prévus dans l'avenir, ce montant maximum a été porté à 250 milliards de dollars. Au 31 décembre 1998, l'encours de l'assurance s'élevait à environ 183 milliards de dollars (164 milliards en 1997).

B. FONDS DE GARANTIE DES TITRES HYPOTHÉCAIRES

Au 31 décembre 1998, les garanties en vigueur totalisaient approximativement 19 milliards de dollars (15 milliards en 1997).

14. PROVISION POUR INDEMNITÉS

Conformément aux ententes relatives au transfert de l'administration des programmes de logement social aux provinces et aux territoires, 6 millions de dollars ont été puisés dans les réserves du Fonds d'assurance hypothécaire affectées au logement social et versés aux provinces et aux territoires au cours de l'exercice 1998 (15 millions en 1997). Au 30 septembre 1998, la réserve établie par l'actuaire pour le logement social était de 203 millions de dollars (223 millions au 30 septembre 1997).

15. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

en millions de dollars

	Période à courir jusqu'à l'échéance					
	Moins d'un an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	1998 Total	1997 Total
Compte d'entreprise						
Titres émis ou garantis par						
le Canada	6	208	5	–	**219**	112
autres	321	–	–	–	**321**	406
Total	327	208	5	–	**540**	518
Fonds d'assurance et de garantie						
Titres émis ou garantis par						
le Canada	120	169	341	1 627	**2 257**	1 980
les provinces	6	–	161	442	**609**	392
autres	36	38	96	186	**356**	320
Total	162	207	598	2 255	**3 222**	2 692

11. FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

État des flux de trésorerie – Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

	Fonds d'assurance hypothécaire			Fonds de garantie des titres hypothécaires		
	1998	**1997**	**1996**	**1998**	**1997**	**1996**
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'exploitation						
Primes et droits de garantie reçus	**794**	774	570	**18**	14	4
Droits de demande reçus	**51**	54	41	**2**	1	1
Revenus de placements reçus	**212**	171	146	**4**	3	2
Indemnités nettes	**(289)**	(374)	(351)	**–**	–	–
Frais d'exploitation payés	**(114)**	(114)	(111)	**(2)**	(2)	(1)
Impôts payés	**(116)**	(11)	(32)	**(5)**	(5)	(4)
Autres	**(34)**	(29)	(23)	**–**	–	–
	504	471	240	**17**	11	2
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'investissement						
Placements en valeurs mobilières	**(501)**	(484)	(216)	**(14)**	(9)	–
Augmentation (diminution) du montant à recevoir du (à payer au) compte d'entreprise	**3**	(13)	24	**3**	2	2

La Caisse de garantie des loyers a été fermée, et le solde des liquidités (13 millions de dollars) a été versé au Trésor au cours de l'exercice 1996.

12. ÉVALUATION ACTUARIELLE DU FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Une étude actuarielle du Fonds au 30 septembre 1998 a révélé un excédent actuariel de 147 millions de dollars (au 30 septembre 1997, le déficit actuariel était de 6 millions de dollars).

La situation financière du Fonds est déterminée annuellement par un actuaire indépendant. L'évaluation de la dette découlant des polices d'assurance, qui se rapporte aux pertes finales attribuables aux défauts de paiement passés et futurs, est fondée sur des hypothèses relatives aux conditions économiques, aux taux d'intérêt et aux pertes moyennes, et tient compte d'une marge pour écarts défavorables.

Lorsque les prévisions relatives aux conditions économiques et les hypothèses utilisées changent, cela peut entraîner une modification importante de l'excédent comptabilisé de l'actif sur le passif actuariel.

11. FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

État des résultats et de l'excédent – Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

	Fonds d'assurance hypothécaire			Fonds de garantie des titres hypothécaires		
Revenus	**1998**	**1997**	**1996**	**1998**	**1997**	**1996**
Primes et droits de garantie gagnés	**490**	417	351	**8**	8	8
Droits de demande	**51**	54	41	**2**	1	1
Revenus de placements	**225**	180	151	**5**	4	4
Autres	**4**	1	2	**–**	–	–
	770	652	545	**15**	13	13
Dépenses						
Pertes sur indemnités	**358**	424	386	**–**	–	–
Frais d'exploitation	**103**	145	120	**2**	2	2
Droit versé au gouvernement du Canada	**23**	12	–	**–**	–	–
Régularisation de la provision pour indemnités	**16**	97	21	**–**	–	–
	500	678	527	**2**	2	2
Bénéfice (perte) avant impôts	**270**	(26)	18	**13**	11	11
Impôts	**(104)**	9	(8)	**(5)**	(5)	(4)
Bénéfice net (perte nette)	**166**	(17)	10	**8**	6	7
Excédent au début de l'exercice	**1**	18	8	**36**	30	23
Excédent à la fin de l'exercice	**167**	1	18	**44**	36	30

11. FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Bilan – au 31 décembre

en millions de dollars

	Fonds d'assurance hypothécaire		Fonds de garantie des titres hypothécaires	
Actif	**1998**	**1997**	**1998**	**1997**
Placements en valeurs mobilières	**3 150**	2 635	**72**	57
Titres achetés en vertu de conventions de revente	**684**	950	**–**	–
Biens immobiliers	**223**	265	**–**	–
Impôts futurs à recouvrer	**57**	46	**–**	–
Prêts hypothécaires	**15**	15	**–**	–
À recevoir du compte d'entreprise	**14**	11	**3**	–
	4 143	3 922	**75**	57
Passif				
Primes et droits de garantie non gagnés	**2 386**	2 083	**31**	21
Provision pour indemnités	**836**	825	**–**	–
Titres vendus en vertu de conventions de rachat	**684**	952	**–**	–
Créditeurs et charges à payer	**70**	59	**–**	–
Impôts à payer	**–**	2	**–**	–
	3 976	3 921	**31**	21
Excédent	**167**	1	**44**	36
	4 143	3 922	**75**	57

10. IMPÔTS

Les impôts comprennent l'impôt sur les bénéfices et l'impôt sur les grandes sociétés (IGS).

Le taux de l'impôt sur les bénéfices est de 38 %. Le taux d'imposition des grandes sociétés, pour certaines composantes du capital, est fixé à 0,225 %.

La charge d'impôts inscrite dans le compte d'entreprise comprend les redressements effectués par Revenu Canada.

La charge d'impôts relative aux opérations constatées dans les états financiers est inscrite par la Société dans l'état des résultats, peu importe le moment où celles-ci sont comptabilisées aux fins de l'impôt sur les bénéfices.

Voici la charge d'impôts :

en millions de dollars

	1998			1997			1996		
	Impôt sur les bénéfices	IGS	Total	Impôt sur les bénéfices	IGS	Total	Impôt sur les bénéfices	IGS	Total
Compte d'entreprise	3	–	3	8	–	8	(3)	–	(3)
Fonds d'assurance et de garantie	108	1	109	(5)	1	(4)	11	1	12
Total	111	1	112	3	1	4	8	1	9

Les impôts futurs à recouvrer sont constitués des écarts temporaires se rapportant aux éléments suivants :

en millions de dollars

	1998	1997	1996
Dette découlant des polices d'assurance	48	46	24
Dépenses engagées, mais non payées	19	12	9
Autres	10	15	12
Impôts futurs à recouvrer	77	73	45

7. DETTE DÉCOULANT DU CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION

La Société a financé les travaux de construction et d'amélioration qu'elle a fait exécuter à son siège social en 1990 par un bail à long terme, qui est comptabilisé comme un contrat de location-acquisition. À l'expiration du bail en 2015, la Société deviendra propriétaire de l'immeuble pour la somme de un dollar.

Les paiements annuels du bail ont été fixés à 5 millions de dollars pendant les 10 premières années et à 4 millions de dollars durant les 15 années subséquentes.

Les paiements minimums exigés par le contrat sont les suivants :

en millions de dollars

	Améliorations locatives (bail de 10 ans)	Immeuble (bail de 25 ans)	Total
Taux d'intérêt	11,57 %	11,77 %	
1999 à 2003	3	18	21
2004 à 2015	–	43	43
Total des paiements minimums futurs	3	61	64
Moins intérêts	1	34	35
Valeur actuelle des paiements minimums	2	27	29

Pour l'exercice 1998, les intérêts débiteurs ont atteint 3 millions de dollars (4 millions en 1997; 4 millions en 1996).

8. FONDS DE RÉSERVE

La limite du fonds de réserve est fixée par décret à 25 millions de dollars.

9. FRAIS D'EXPLOITATION

La répartition des frais d'exploitation de la Société est fonction de l'utilisation du personnel et s'établit comme suit :

en millions de dollars

	1998	%	1997	%	1996	%
Compte d'entreprise	**23**	**11,8**	24	10,0	29	11,0
Compte du Ministre	**70**	**35,3**	69	28,8	118	43,8
Fonds d'assurance et de garantie	**105**	**52,9**	147	61,2	122	45,2
Total	**198**	**100,0**	240	100,0	269	100,0

Les frais d'exploitation comprennent les dépenses estimatives liées à la restructuration, évaluées à 6 millions de dollars pour l'exercice 1998 (37 millions en 1997; 56 millions en 1996).

6. EMPRUNTS

En vertu de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* et de la *Loi nationale sur l'habitation*, la Société emprunte auprès du gouvernement du Canada (Trésor) et sur le marché des capitaux les fonds nécessaires au financement des prêts et des investissements.

La Société peut emprunter 15 milliards de dollars au maximum auprès de sources autres que le gouvernement.

en millions de dollars

	Taux d'intérêt	Durée	1998	1997
Gouvernement du Canada	9,0 %	22,4 ans	**6 418**	6 834
Marché des capitaux				
Papier commercial	4,8 %	94 jours	**1 125**	887
Emprunts à moyen terme	6,6 %	2,8 ans	**9 424**	8 386
Total			**16 967**	16 107

Les chiffres ci-dessus comprennent des intérêts courus s'élevant à 184 millions de dollars (183 millions en 1997). Les emprunts sur le marché des capitaux comprennent des titres totalisant 800 millions de dollars US, inscrits aux livres à 1 103 millions de dollars. Le risque de change est entièrement couvert, principal et intérêts, au moyen de swaps de devises.

Voici les échéances des emprunts contractés par la Société :

en millions de dollars

		Marché des capitaux		
	Gouvernement du Canada	Papier commercial	Emprunts à moyen terme	Total
Intérêts courus	64	–	120	184
1999	212	1 125	1 499	2 836
2000	216	–	1 907	2 123
2001	228	–	1 262	1 490
2002	218	–	2 112	2 330
2003	245	–	1 880	2 125
Au-delà	5 235	–	644	5 879
Total	6 418	1 125	9 424	16 967

La somme des intérêts capitalisés relatifs aux biens immobiliers est de 8 millions de dollars (2 millions en 1997). Les frais de possession des terrains acquis directement par la Société, qui ont atteint 3 millions de dollars en 1998 (9 millions en 1997), sont passés en charges dans le compte d'entreprise.

Voici la date de révision des taux contractuels ou la date d'échéance des prêts :

en millions de dollars

1999	2000	2001	2002	2003	Au-delà	Total
2 005	2 073	1 410	2 392	2 006	4 768	14 654

4. À RECEVOIR DU MINISTRE

en millions de dollars

	1998	1997	1996
À recevoir au début de l'exercice	**187**	278	301
Dépenses recouvrables	**1 841**	1 900	1 945
Recouvrements du Ministre	**(1 776)**	(1 991)	(1 968)
À recevoir à la fin de l'exercice	**252**	187	278

Le poste « Créditeurs et charges à payer » du compte d'entreprise comprend un montant de 243 millions de dollars (264 millions en 1997), qui est également inscrit au poste « À recevoir du Ministre ». Une fois payée, cette somme sera recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

5. LOCAUX ET MATÉRIEL DE BUREAU

en millions de dollars

		1998			1997
	Taux d'amortissement	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Immeubles	4 % ou 5 %	**39**	**14**	**25**	27
Immeuble faisant l'objet d'un contrat de location-acquisition	4 %	**30**	**8**	**22**	24
Améliorations locatives	10 % ou 20 %	**12**	**9**	**3**	3
Matériel	8 %, 20 % ou 30 %	**36**	**31**	**5**	6
Total		**117**	**62**	**55**	60

L'amortissement de l'exercice 1998 s'élève à 5 millions de dollars (5 millions en 1997; 5 millions en 1996).

O. PROVISION POUR INDEMNITÉS

Cette provision, qui fait l'objet d'un examen actuariel, représente les pertes estimatives sur les demandes d'indemnité en cours de règlement et sur les prêts en défaut, mais pour lesquels la Société n'a pas encore reçu de demande d'indemnité.

P. DROITS DE GARANTIE

Les droits de garantie sont reportés et comptabilisés comme revenu, selon la méthode linéaire, sur la durée des titres hypothécaires correspondants.

Q. DROITS DE DEMANDE

Les droits de demande sont comptabilisés comme revenu au moment de leur encaissement.

R. COÛTS DE SOUSCRIPTION D'ASSURANCE

Les coûts de souscription sont inclus dans les frais d'exploitation et imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

3. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

en millions de dollars

	1998	1997
Prêts	7 241	7 034
Ententes fédérales-provinciales		
Prêts	7 413	6 653
Investissements dans des ensembles d'habitation	1 591	1 632
Projets de regroupement de terrains	13	31
	9 017	8 316
Biens immobiliers		
Acquis directement	25	35
Autres	23	70
	48	105
Total des prêts et investissements	16 306	15 455

Par suite de l'initiative du gouvernement fédéral visant à transférer l'administration des programmes de logement social aux provinces et aux territoires, sept ententes ont été conclues. Du solde de 9 017 millions de dollars, 1 679 millions (1 147 millions en 1997) sont payables directement à la Société par les gouvernements provinciaux et les administrations territoriales.

Les pertes découlant d'un manquement aux conditions de prêts ou de l'aliénation de biens immobiliers se rapportant au portefeuille des prêts et des investissements sont recouvrables comme suit : 36 % par l'entremise du compte du Ministre (42 % en 1997), 54 % par l'entremise du Fonds d'assurance hypothécaire (51 % en 1997) et 10 % par l'entremise des provinces ou des territoires (7 % en 1997).

Une proportion de 92 % (90 % en 1997) du portefeuille des prêts et des investissements est reliée aux programmes de logement social, que le gouvernement du Canada subventionne, par l'entremise du compte du Ministre.

G. COÛT DES EMPRUNTS SUR LE MARCHÉ DES CAPITAUX

Les frais d'émission se rapportant aux emprunts sur le marché des capitaux sont reportés et amortis selon la méthode linéaire, par imputation au poste « Intérêts débiteurs », sur la durée de la dette.

Les primes et les escomptes relatifs aux emprunts sur le marché des capitaux sont reportés et amortis sur la durée de la dette, selon un taux de rendement constant.

H. AVANTAGES POSTÉRIEURS AU DÉPART À LA RETRAITE

Les avantages postérieurs au départ à la retraite, à l'exclusion des prestations de retraite, sont inclus dans les frais d'exploitation et imputés à l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

I. COÛTS ET OBLIGATIONS ASSOCIÉS AU RÉGIME DE RETRAITE

La Société possède un régime de retraite à prestations déterminées qui offre des rentes de retraite calculées en fonction du nombre d'années de service et du salaire moyen des cinq meilleures années du prestataire.

Le coût des prestations de retraite accumulées par les employés est déterminé au moyen d'une méthode de répartition fondée sur une évaluation actuarielle en vertu de laquelle les hausses salariales projetées, s'il y a lieu, sont attribuées au prorata des années de service et imputées à l'exploitation au fur et à mesure que s'écoulent les années de service. Ce coût tient compte de la meilleure estimation de la direction concernant le rendement prévu des placements de la Caisse de retraite, l'augmentation des salaires, le taux de mortalité des participants, le nombre de départs à la retraite et l'âge auquel les participants prendront leur retraite. Les rajustements découlant des modifications apportées au régime, les gains et les pertes actuariels et les changements dans les hypothèses sont amortis sur la durée moyenne estimative du reste de la carrière du groupe d'employés.

L'écart entre la charge de retraite accumulée et les cotisations patronales à la Caisse de retraite constitue la charge de retraite reportée figurant au bilan, au poste « Créditeurs et charges à payer ».

J. AMORTISSEMENT

Les locaux et le matériel de bureau sont amortis selon la méthode de l'amortissement dégressif sur la durée utile estimative de ceux-ci. Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire.

K. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Les impôts sur les bénéfices sont enregistrés selon la méthode des impôts futurs. En vertu de cette méthode, un impôt futur est comptabilisé chaque fois que le recouvrement ou le règlement d'un actif ou d'un passif à sa valeur comptable entraîne des sorties ou des réductions futures au titre des impôts.

La Société calcule les impôts à payer et les impôts à recouvrer selon le taux d'imposition qui doit s'appliquer au moment où les dettes sont payées, et les actifs, réalisés.

L. BIENS IMMOBILIERS REPRIS

Les biens immobiliers acquis lors d'une indemnisation résultant d'un manquement aux conditions hypothécaires sont inscrits au coût ou à la valeur de réalisation nette, selon le moins élevé des deux. Celle-ci représente la valeur marchande actuelle des biens immobiliers, déterminée par la Société, moins la valeur actualisée des frais estimatifs de possession et de revente. On ne comptabilise pas d'amortissement.

M. PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Les prêts hypothécaires sont inscrits au coût, moins une provision pour pertes estimatives fondée sur la valeur marchande des biens immobiliers.

N. PRIMES

Les primes sont reportées et constatées à titre de revenu sur la durée des polices concernées, compte tenu du risque de défaut confirmé par un actuaire.

Les frais de possession, intérêts inclus, des propriétés acquises à la suite d'un manquement aux conditions de prêts non assurés et des ensembles de logements sociaux acquis directement sont capitalisés. La Société verse au gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, les profits provenant de la vente de ces biens immobiliers et recouvre de ce compte les pertes qui en découlent. Les pertes nettes d'exploitation, y compris l'amortissement des bâtiments, calculé selon la méthode linéaire sur la durée non écoulée de l'emprunt correspondant, sont recouvrées du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

B. INSTRUMENTS DÉRIVÉS

La Société a recours à des swaps de taux d'intérêt et à des swaps de devises pour gérer les risques liés à la fluctuation des taux d'intérêt et de change. Elle utilise la méthode de la comptabilité d'exercice pour enregistrer les opérations liées aux instruments dérivés servant à la gestion de l'actif et du passif figurant au bilan. Les profits et les pertes résultant de la résiliation de ces contrats de couverture sont reportés et amortis selon la méthode linéaire, par imputation au poste « Intérêts créditeurs » ou « Intérêts débiteurs », sur la durée de la couverture.

C. TITRES ACQUIS EN VERTU DE CONVENTIONS DE REVENTE ET VENDUS EN VERTU DE CONVENTIONS DE RACHAT

Lorsque la Société achète un titre en vertu d'une convention de revente, normalement une obligation d'État, elle s'engage à revendre le titre en question au vendeur initial à un prix déterminé. De même, lorsqu'elle vend un titre en vertu d'une convention de rachat, elle s'engage à racheter le titre en question à un prix déterminé. Les valeurs mobilières achetées et vendues en vertu de telles ententes sont inscrites au coût dans le bilan. L'écart entre le prix de vente et le prix de rachat établi dans une convention de rachat et l'écart entre le coût d'achat et le produit à recevoir préétabli en vertu d'une convention de revente sont comptabilisés au poste « Revenus de placements », sur la durée de l'entente.

D. PLACEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES

COMPTE D'ENTREPRISE

La Société a pour principe de faire concorder les échéances des éléments d'actif du compte d'entreprise avec celles des éléments de passif. Lorsqu'elle emprunte des capitaux d'avance pour les investir dans des prêts et lorsqu'elle achète des titres comme moyens de couverture, les profits et les pertes réalisés sur de tels placements sont reportés et amortis selon la méthode linéaire, par imputation au poste « Intérêts débiteurs », sur la durée des émissions obligataires ayant généré les fonds utilisés pour ces placements. Les profits ou les pertes reportés sont inscrits au poste « Autres éléments d'actif ».

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

Les placements sont achetés avec l'intention de les conserver jusqu'à leur échéance. Ils sont inscrits au coût après amortissement plus les intérêts courus. Si les titres subissent une dépréciation non temporaire, on les réduit à leur juste valeur. Les primes et les escomptes se rapportant aux placements sont amortis selon un taux de rendement constant, par imputation aux résultats jusqu'à l'échéance des titres visés. Les profits ou les pertes engendrés par la cession des placements et les réductions de valeur non temporaires sont imputés aux intérêts créditeurs des titres au cours de l'exercice où ils se produisent. Les profits ou les pertes découlant de la cession des placements sont établis en fonction du coût moyen des titres vendus.

E. RECOUVREMENTS REPORTÉS DU GOUVERNEMENT DU CANADA PAR L'ENTREMISE DU COMPTE DU MINISTRE

Les dépenses de modernisation et d'amélioration relatives à certains biens immobiliers sont recouvrées du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, sur une période n'excédant pas dix ans.

F. INTÉRÊTS CRÉDITEURS

Les intérêts créditeurs relatifs aux prêts et investissements, à l'encaisse et aux placements en valeurs mobilières ainsi qu'aux recouvrements du Ministre reportés sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice, et ce, jusqu'à la date d'échéance de l'actif. Certains intérêts créditeurs sont obtenus par l'entremise du compte du Ministre.

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

La Société gère des fonds d'assurance et de garantie en vertu de dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*. Le Fonds d'assurance hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement des débiteurs ayant contracté un prêt résidentiel. Le Fonds de garantie des titres hypothécaires garantit le paiement ponctuel des sommes dues aux détenteurs de titres fondés sur des prêts hypothécaires assurés aux termes de la LNH.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les présents états financiers sont dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Pour ce faire, la direction doit établir des estimations et des hypothèses ayant une incidence sur l'actif et le passif déclarés, sur l'actif et le passif éventuels à la date du bilan et sur les revenus et les dépenses déclarés durant l'exercice visé. Les chiffres réels pourraient différer des montants estimatifs.

A. PRÊTS ET INVESTISSEMENTS

I. PRÊTS

Les prêts sont inscrits au coût, plus les intérêts courus. Comme ils sont censés être conservés jusqu'à leur échéance, leur valeur comptable n'est pas régularisée pour tenir compte d'une baisse temporaire de leur juste valeur.

Les pertes sur prêts assurés sont recouvrables du Fonds d'assurance hypothécaire, les pertes attribuables à des prêts non assurés sont recouvrables du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, et les pertes relatives aux prêts ayant été transférés aux provinces ou aux territoires sont recouvrables de l'administration territoriale ou du gouvernement provincial visé.

La Société étant assurée de recouvrer le principal et les intérêts, le compte d'entreprise ne subira aucune perte sur prêts. Par conséquent, aucune provision pour prêts douteux n'a été constituée.

Lorsque les prêts comportent une clause de remise, cette dernière est comptabilisée et recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre, au moment où ils sont versés.

Les prêts consentis en vertu de certains programmes sont assortis de taux d'intérêt inférieurs à ceux des emprunts contractés auprès du gouvernement du Canada pour accorder de tels prêts. Par conséquent, les pertes de revenu en intérêts qui en découlent sont recouvrables, par l'entremise du compte du Ministre.

II. ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

Des prêts et des investissements à l'égard d'ensembles d'habitation ont été effectués en vertu d'ententes de partage des frais avec les provinces et les territoires pour encourager le regroupement de terrains, la construction de logements locatifs, d'habitations coopératives et de logements pour les ruraux et les Autochtones ainsi que la remise en état des logements.

Les présents états financiers tiennent compte de la quote-part de la Société dans les coûts, plus les intérêts capitalisés. La quote-part de la Société dans les subventions et les pertes relatives à ces ententes est recouvrée du gouvernement du Canada, par l'entremise du compte du Ministre.

Les gains retirés de la vente de projets de regroupement de terrains sont constatés dans le compte d'entreprise.

III. BIENS IMMOBILIERS

Les biens immobiliers comprennent les propriétés acquises directement par la Société et d'autres frais connexes.

Tous les biens immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition, plus les frais de modernisation et d'amélioration.

Les frais de possession, intérêts inclus, sont capitalisés tant que la valeur marchande des biens immobiliers n'a pas été atteinte (sauf dans le cas des ensembles de logements sociaux, pour lesquels la capitalisation n'est pas limitée à la valeur marchande); par la suite, ces frais sont passés en charges dans le compte d'entreprise. Les profits ou les pertes engendrés par la vente de ces biens immobiliers sont comptabilisés dans le compte d'entreprise.

NOTES COMPLÉMENTAIRES
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1998

1. RÈGLES DE PRÉSENTATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a été constituée en société d'État le 1er janvier 1946. Elle est régie par la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* (loi sur la SCHL). Son mandat, tel que l'énonce la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), consiste à « favoriser la construction de nouvelles maisons, la réparation et la modernisation de maisons existantes, ainsi que l'amélioration des conditions de logement et de vie ». À toutes fins utiles, elle est un mandataire de Sa Majesté du chef du Canada.

Le 11 février 1999, le ministre responsable de la SCHL a déposé un projet de loi visant à modifier la LNH et la loi sur la SCHL afin de redéfinir le rôle et les responsabilités de la Société.

Le projet de loi C-66 (1999) vise à simplifier la loi actuelle et à éliminer certaines restrictions inutiles, ce qui permettra à la SCHL de répondre rapidement aux besoins des Canadiens et de tirer profit des possibilités que lui offre le marché de l'assurance prêt hypothécaire. En outre, la Société sera mieux en mesure d'accroître les débouchés extérieurs pour le secteur canadien de l'habitation.

La Société divise les activités qu'elle exerce pour remplir son mandat en trois sphères de responsabilité pour lesquelles elle tient des livres comptables différents. Elle présente des états financiers séparés pour conserver le caractère distinct de l'actif, du passif, du capital, du fonds de réserve et des excédents ou déficits.

Ensemble, ces comptes constituent les états financiers de la Société et reflètent les opérations de l'exercice terminé le 31 décembre 1998.

Au total, la Société gère :

en millions de dollars

	1998	1997
Actif	**21 895**	20 534
Passif	**21 643**	20 457
Portion due au gouvernement du Canada	**6 418**	6 834
Dépenses du compte du Ministre recouvrables par voie de crédits parlementaires	**1 841**	1 900
Frais d'exploitation	**198**	240

COMPTE D'ENTREPRISE

La Société consent des prêts et fait d'autres investissements en vertu de diverses dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, elle aménage et vend des biens fonciers et elle fournit des services dans des domaines se rattachant à l'habitation. Les fonds dont elle a besoin pour exercer ses activités proviennent d'emprunts contractés auprès du gouvernement du Canada et sur le marché des capitaux.

COMPTE DU MINISTRE

La Société administre des programmes de logement en vertu de dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation*, utilisant à cette fin les crédits qui lui sont attribués annuellement par le Parlement. Elle est remboursée des subventions et des pertes se rapportant à ces programmes ainsi que des frais d'exploitation qu'elle supporte.

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE — Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

	notes	1998	1997	1996
	11			
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'exploitation				
Primes et droits de garantie reçus		**812**	788	574
Droits de demande reçus		**53**	55	42
Revenus de placements reçus		**216**	174	148
Indemnités nettes	14	**(289)**	(374)	(351)
Frais d'exploitation payés		**(116)**	(116)	(112)
Impôts payés		**(121)**	(16)	(36)
Autres		**(34)**	(29)	(23)
		521	482	242
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'investissement				
Placements en valeurs mobilières		**(515)**	(493)	(203)
Actifs virés au gouvernement du Canada		**–**	–	(13)
Augmentation (diminution) du montant à recevoir du (à payer au) compte d'entreprise		**6**	(11)	26
Montant à recevoir du (à payer au) compte d'entreprise				
au début de l'exercice		**11**	22	(4)
à la fin de l'exercice		**17**	11	22

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

ÉTAT DES RÉSULTATS ET DE L'EXCÉDENT — Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

	notes	1998	1997	1996
Revenus	11			
Primes et droits de garantie gagnés		**498**	425	359
Droits de demande		**53**	55	42
Revenus de placements		**230**	184	155
Autres		**4**	1	2
		785	665	558
Dépenses				
Pertes sur indemnités		**358**	424	386
Frais d'exploitation	9	**105**	147	122
Droit versé au gouvernement du Canada		**23**	12	–
Régularisation de la provision pour indemnités		**16**	97	21
		502	680	529
Bénéfice (perte) avant impôts		**283**	(15)	29
Impôts	10	**(109)**	4	(12)
Bénéfice net (perte nette)		**174**	(11)	17
Excédent au début de l'exercice		**37**	48	44
Actifs virés au gouvernement du Canada		**–**	–	(13)
Excédent à la fin de l'exercice		**211**	37	48

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

BILAN — au 31 décembre

en millions de dollars

	notes	1998	1997
Actif	11		
Placements en valeurs mobilières	15	**3 222**	2 692
Titres achetés en vertu de conventions de revente		**684**	950
Biens immobiliers		**223**	265
Impôts futurs à recouvrer		**57**	46
À recevoir du compte d'entreprise		**17**	11
Prêts hypothécaires		**15**	15
		4 218	3 979
Passif			
Primes et droits de garantie non gagnés		**2 417**	2 104
Provision pour indemnités	14	**836**	825
Titres vendus en vertu de conventions de rachat		**684**	952
Créditeurs et charges à payer		**70**	59
Impôts à payer		**–**	2
		4 007	3 942
Excédent	12	**211**	37
		4 218	3 979

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers

COMPTE DU MINISTRE

ÉTAT DES DÉPENSES ET DES RECOUVREMENTS — Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

Dépenses	**notes**	**1998**	**1997**	**1996**
Subventions et contributions		**1 767**	1 822	1 815
Frais d'exploitation	9	**70**	69	118
Droits payés aux agents d'administration		**4**	9	12
Recouvrements	4	**1 841**	1 900	1 945

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers

COMPTE D'ENTREPRISE

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE — Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

	1998	1997	1996
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)	**1**	11	(6)
Additionner (soustraire)			
Amortissement	**5**	5	5
Impôts futurs à recouvrer	**7**	(7)	(6)
	13	9	(7)
Évolution des sommes à payer ou à recevoir			
au/du receveur général du Canada	**71**	(10)	17
aux/des fonds d'assurance et de garantie	**6**	(11)	26
au/du Ministre	**(65)**	91	23
Débiteurs	**(13)**	(30)	(16)
Créditeurs et charges à payer	**(22)**	40	21
Intérêts courus à payer	**1**	20	6
Intérêts courus à recevoir	**3**	3	(5)
Autres éléments d'actif	**(12)**	1	4
	(18)	113	69
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités d'investissement			
Prêts et investissements			
Remboursements	**464**	564	398
Acquisitions	**(1 320)**	(1 867)	(2 146)
Évolution des recouvrements du Ministre reportés	**25**	77	2
Acquisitions de locaux et de matériel de bureau	**1**	(4)	(5)
	(830)	(1 230)	(1 751)
Flux de trésorerie provenant des (affecté aux) activités de financement			
Remboursement des emprunts auprès du gouvernement du Canada	**(413)**	(257)	(410)
Emprunts sur le marché des capitaux			
Émissions	**12 555**	22 537	10 353
Remboursements	**(11 282)**	(20 860)	(8 754)
Remboursement de la dette découlant du contrat de location-acquisition	**(2)**	(2)	(1)
	858	1 418	1 188
Augmentation (diminution) de la situation de la trésorerie	**10**	301	(494)
Encaisse et placements en valeurs mobilières			
au début de l'exercice	**529**	228	722
à la fin de l'exercice	**539**	529	228

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers

COMPTE D'ENTREPRISE

ÉTAT DES RÉSULTATS ET DU FONDS DE RÉSERVE — Exercice terminé le 31 décembre

en millions de dollars

	notes	1998	1997	1996
Intérêts créditeurs	22	**1 271**	1 211	1 128
Intérêts débiteurs	22	**(1 247)**	(1 175)	(1 104)
Revenu net d'intérêts		**24**	36	24
Vente de biens immobiliers	22	**62**	25	17
Coût des biens immobiliers vendus		**(61)**	(11)	(2)
Frais de possession		**(3)**	(9)	(20)
Profit (perte) sur les biens immobiliers		**(2)**	5	(5)
Autres revenus		**5**	2	1
Bénéfice avant les frais d'exploitation		**27**	43	20
Frais d'exploitation	9	**(23)**	(24)	(29)
Bénéfice (perte) avant impôts		**4**	19	(9)
Impôts	10	**(3)**	(8)	3
Bénéfice net (perte nette)		**1**	11	(6)
Fonds de réserve au début de l'exercice		**15**	4	10
Fonds de réserve à la fin de l'exercice		**16**	15	4

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers

COMPTE D'ENTREPRISE

BILAN — au 31 décembre

en millions de dollars

Actif	notes	1998	1997
Prêts et investissements	3	**16 306**	15 455
Encaisse et placements en valeurs mobilières	15	**539**	529
À recevoir du Ministre	4	**252**	187
Titres achetés en vertu de conventions de revente		**214**	–
Recouvrements du Ministre reportés		**151**	176
Débiteurs		**131**	118
Locaux et matériel de bureau	5	**55**	60
Autres éléments d'actif		**26**	14
Impôts futurs à recouvrer		**20**	27
		17 694	16 566
Passif			
Emprunts sur le marché des capitaux	6	**10 549**	9 273
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	6	**6 418**	6 834
Créditeurs et charges à payer	4	**341**	363
Titres vendus en vertu de conventions de rachat		**214**	–
À payer au receveur général du Canada		**85**	14
Dette découlant du contrat de location-acquisition	7	**29**	31
À payer aux fonds d'assurance et de garantie		**17**	11
		17 653	16 526
Avoir			
Capital			
Autorisé et entièrement libéré par le gouvernement du Canada		**25**	25
Fonds de réserve	8	**16**	15
		17 694	16 566

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Au ministre des Travaux publics
et des Services gouvernementaux

Nous avons vérifié les bilans de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le compte d'entreprise et les fonds d'assurance et de garantie au 31 décembre 1998, de même que les états connexes des résultats et du fonds de réserve, des résultats et de l'excédent, des flux de trésorerie, ainsi que l'état des dépenses et recouvrements du compte du Ministre de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle, par sondages, des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1998 ainsi que les résultats de son exploitation et ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, à la *Loi nationale sur l'habitation* et aux règlements administratifs de la Société.

Le vérificateur général du Canada,

L. Denis Desautels, FCA

Ottawa, Canada
le 5 mars 1999

Jacques Champagne, CA
Mallette Maheu
Société en nom collectif
Associé à Arthur Andersen

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉTATS FINANCIERS

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 1998

LES RAPPORTS FINANCIERS, UNE RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION

C'est à la direction de la Société qu'il incombe d'établir et de tenir un ensemble de documents comptables, de contrôles internes et de pratiques de gestion qui lui permettent, avec un degré raisonnable de certitude, de produire des données financières fiables, de protéger et de contrôler ses actifs, de diriger ses opérations conformément aux lois et règlements qui la régissent, de gérer ses ressources avec efficience et économie et d'exercer ses activités avec efficacité.

La direction est en outre tenue d'assurer l'intégrité et l'objectivité des états financiers de la Société. Les états financiers ci-joints, pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998, ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Les données financières figurant ailleurs dans le présent rapport correspondent à celles que l'on trouve dans les états financiers.

Pour sa part, le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil assume cette charge par l'entremise du Comité de vérification dont la plupart des membres ne sont pas des dirigeants de la Société. Le Comité tient périodiquement des réunions avec la direction, les vérificateurs internes de la Société et les vérificateurs externes indépendants, afin d'étudier la façon dont ces groupes remplissent leur mission et de discuter de vérification, de contrôle interne et d'autres questions financières pertinentes. Le Comité de vérification a examiné les états financiers avec les vérificateurs externes et a soumis son rapport au Conseil d'administration, lequel a approuvé les états financiers.

La vérification externe des états financiers a été faite conjointement par Jacques Champagne, CA, du cabinet Mallette Maheu, et L. Denis Desautels, FCA, vérificateur général du Canada. Leur rapport présente une opinion indépendante sur les états financiers soumis au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux.

Le Président et premier dirigeant,



Marc Rochon

Le Vice-président,
Services généraux et directeur financier,



Bill Mulvihill

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

(au 31 décembre 1998)

Peter R. Smith
Brampton (Ontario)
Président du Conseil
Président, Andrin Ltd.

Marc Rochon
Ottawa (Ontario)
Président et premier dirigeant

Renate Bublick
Vancouver (Colombie-Britannique)
Présidente, Cypress Consultants

Janice Cochrane
Ottawa (Ontario)
Sous-ministre, Citoyenneté et Immigration Canada

Claude Hallé
Québec (Québec)
Président-directeur général, Groupe TS Inc.

Cuckoo Kochar
Ottawa (Ontario)
Président-directeur général, DCR/Phoenix Group of Companies

Gerald I. Norbraten
Regina (Saskatchewan)
Président, Norbraten Architects

Ranald A. Quail
Hull (Québec)
Sous-ministre, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada

Patricia Toner
Grand-Sault (Nouveau-Brunswick)
Superviseure, Bibliothèque publique de Grand-Sault

CADRES SUPÉRIEURS

(au 31 décembre 1998)

Marc Rochon
Président et premier dirigeant

Karen A. Kinsley
Vice-présidente, Services généraux et directrice financière

William G. Mulvihill
Vice-président, Assurance

Claude Poirier-Defoy
Vice-président, Aide nationale et internationale au logement

Douglas A. Stewart
Vice-président, Stratégie

Roger Collet
Vice-président, Communications et marketing

Jim Millar
Directeur général, Ressources humaines et développement organisationnel

Joan Dalrymple
Directrice générale, Centre d'affaires de l'Atlantique

Peter Friedmann
Directeur général, Centre d'affaires de l'Ontario

James T. Lynch
Directeur général, Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon

Jean-François Martin
Directeur général, Centre d'affaires du Québec

Berta Zaccardi
Directrice générale, Centre d'affaires des Prairies et des Territories du Nord-Ouest

REGARD SUR L'AVENIR

Les principes qui guideront la SCHL, dans l'avenir, sont **le souci des clients, le respect des employés et la responsabilité envers le gouvernement et le public**. Grâce à des stratégies, des produits et des services adaptés aux besoins des clients, nous allons améliorer encore nos services et affermir notre position sur le marché.

Les modifications proposées à la *Loi nationale sur l'habitation* et à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* seront présentées au Parlement en 1999. Si elles sont approuvées, la SCHL pourra répondre plus rapidement aux besoins des Canadiens et tirer profit des débouchés offerts sur le marché. Les Canadiens pourront aussi avoir accès à des fonds à faible coût et obtenir des prêts hypothécaires, peu importe l'endroit où ils habitent au Canada. La SCHL sera en mesure de mieux faire connaître, sur les marchés étrangers, les produits et services canadiens reliés à l'habitation, ce qui se traduira par des possibilités d'emploi pour les Canadiens, ici et ailleurs dans le monde.

POUR OBTENIR LES RENSEIGNEMENTS, PRODUITS, PUBLICATIONS ET SERVICES DE LA SCHL

Adresse du site Web de la SCHL :

www.cmhc-schl.gc.ca

CENTRES D'AFFAIRES DE LA SCHL

Centre d'affaires de l'Atlantique
902 426-3530

Centre d'affaires du Québec
514 283-4464

Centre d'affaires de l'Ontario
416 221-2642

Centre d'affaires des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest
403 515-3000

Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon
604 731-5733

AUTRES SERVICES

Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH)

1 800 668-2642

613 748-2367

ATME : 1 800 309-3388

Courriel : chic@cmhc-schl.gc.ca

Analyse de marché — Carrefour de produits sur le Web

www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

1 800 668-2642

AUTRES RENSEIGNEMENTS

613 748-2000

RÉGIE DE LA SOCIÉTÉ

« Une régie efficace est bien plus qu'une simple série de procédures. C'est l'engagement que prend le Conseil d'administration, envers le gouvernement du Canada, de protéger les intérêts de ce dernier et de diriger l'organisation de façon intègre et honnête, pour le bien de tous les Canadiens. »

Peter Smith, président du Conseil d'administration, à la Conférence nationale des gestionnaires de 1998, 25 février 1998

Le Conseil d'administration

La Société canadienne d'hypothèques et de logement est dirigée par un conseil d'administration composé du président du Conseil, du Président et premier dirigeant de la SCHL, de cinq membres du public et de deux hauts fonctionnaires. Les neuf membres du Conseil, nommés par le gouvernement fédéral, mettent leurs connaissances et leur expérience diversifiées au service de la Société, afin de la guider et de la diriger.

En 1998, le Conseil a participé plus activement à l'élaboration du plan stratégique et du plan d'entreprise, contribuant ainsi davantage à l'orientation générale de la Société. Au printemps de 1998, à partir des informations sur le contexte de fonctionnement de la SCHL que lui ont fournies la haute direction, le personnel chargé de la planification et des spécialistes de l'extérieur, le Conseil d'administration a défini les stratégies globales de l'organisation. Il a ensuite adopté un plan provisoire de mise en oeuvre de ces stratégies, avant d'approuver, en octobre 1998, le Plan d'entreprise 1999-2003 de la SCHL.

Les comités du Conseil se sont penchés, en 1998, sur un certain nombre de questions reliées à la gestion efficace de la SCHL. Le **Comité de vérification** a fourni des conseils au sujet du plan de la vérification annuelle, de la nomination des vérificateurs externes, des états financiers vérifiés de la Société, de la vérification interne et de l'examen spécial auquel est soumise la SCHL.

Le Conseil d'administration a aussi créé un **Comité de régie** chargé de superviser la mise en place d'indicateurs de rendement pour la SCHL. Cette dernière a entrepris, en 1998, un projet pilote sur la mesure du rendement organisationnel qui contribuera à l'amélioration de la régie interne et à la décentralisation de la reddition des comptes. Le cadre de la mesure du rendement organisationnel permettra de communiquer la vision de la Société, de relier l'ensemble de ses activités avec les objectifs visés et de faire rapport sur ses réalisations. Des consultations internes ont lieu dans tous les secteurs d'activité de la SCHL.

Ce comité a aussi surveillé la mise en oeuvre du concept de la « gestion de portefeuille », qui assure la cohérence des politiques établies dans le ministère et dans les diverses organisations et sociétés d'État relevant du Ministre. On a aussi élaboré un cadre d'évaluation de la performance du Conseil, qui permettra de revoir et d'améliorer constamment les pratiques de régie interne. La première évaluation aura lieu au début de 1999.



De gauche à droite : Claude Poirier-Defoy, Gerald I. Norbraten, Claude Hallé, Cuckoo Kochar, Peter R. Smith, Janice Cochrane, Ranald A. Quail, Renate Bublick, Marc Rochon. Absente : Patricia Toner



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SOMMAIRE DES DIX DERNIERS EXERCICES *(en millions de dollars)*

	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989
Compte d'entreprise										
Actif total	17 694	16 566	15 098	13 849	11 769	10 014	8 943	8 855	9 057	9 213
Portefeuille des prêts et des investissements										
Prêts directs	9 436	8 338	6 522	4 507	2 415	730	—	—	—	—
Autres	6 822	7 012	7 506	7 768	7 951	8 218	8 408	8 630	8 894	9 015
Biens immobiliers	48	105	127	126	111	90	75	59	52	43
Total des prêts et des investissements	16 306	15 455	14 155	12 401	10 477	9 038	8 483	8 690	8 947	9 058
Emprunts auprès du gouvernement du Canada	6 418	6 834	7 094	7 505	7 958	8 295	8 486	8 619	8 703	8 819
Emprunts sur le marché des capitaux	10 549	9 273	7 573	5 966	3 410	1 309	—	—	—	—
Revenu net d'intérêts	24	36	24	20	15	33	45	54	68	50
Profit (perte) sur les biens immobiliers	(2)	5	(5)	2	14	8	(3)	3	4	21
Bénéfice net (perte nette)	1	11	(6)	(9)	(6)	6	12	17	11	31
Compte du Ministre										
Dépenses relatives à l'aide au logement (Programmes de logement administrés pour le compte du gouvernement du Canada)										
Subventions et contributions	1 767	1 822	1 815	1 896	1 751	1 804	1 807	1 822	1 752	1 559
Droits payés aux agents d'administration	4	9	12	14	19	26	29	30	26	21
Frais d'exploitation	70	69	118	92	98	105	114	110	108	107
Fonds d'assurance et de garantie										
Fonds d'assurance hypothécaire										
Actif total	4 143	3 922	2 503	2 258	2 038	1 795	1 551	1 339	1 106	906
Excédent (déficit)	167	1	18	8	(78)	15	78	149	164	47
Primes et droits de demande reçus	845	828	611	480	579	487	459	275	208	223
Revenus de placements reçus	212	171	146	151	93	176	139	106	73	57
Bénéfice net (perte nette)	166	(17)	10	86	(93)	(63)	(16)	(15)	117	163
Indemnités nettes	289	374	351	317	325	305	316	83	30	(6)
Encours de l'assurance hypothécaire	182 450	164 000	131 000	118 000	102 200	86 500	72 000	58 300	52 800	48 600
Plafond imposé par la loi	250 000	200 000	150 000	150 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fonds de garantie des titres hypothécaires										
Actif total	75	57	45	47	42	36	29	19	11	6
Excédent	44	36	30	23	17	10	10	6	3	1
Droits de garantie et de demande reçus	20	15	5	3	8	15	14	7	5	5
Revenus de placements reçus	4	3	2	3	5	3	2	1	1	—
Bénéfice net	8	6	7	7	6	6	4	2	2	1
Valeur des titres émis	9 076	6 949	1 723	1 557	3 720	6 580	5 959	3 187	2 103	1 940
Garanties en vigueur	19 000	15 000	14 000	17 100	17 500	16 300	12 000	7 700	4 900	3 000

Dans le but de réduire au minimum les effets négatifs de la compression de ses effectifs, la SCHL a continué d'offrir des services de soutien à la transition.

Le nouveau rôle de la Société dans le domaine du **logement social** repose sur une meilleure prestation des services et sur un usage plus efficient de l'argent des contribuables. Le fait qu'un seul palier de gouvernement soit responsable de la gestion des ressources allouées au logement social facilitera la rationalisation et l'amélioration des services. En 1998, nous avons poursuivi les négociations visant à transférer aux provinces et aux territoires la responsabilité de la gestion des ressources fédérales destinées au logement social. Le Yukon et le Manitoba ont signé des ententes au cours de l'année, comme l'avaient fait cinq autres provinces et territoires en 1997. Les provinces et les territoires qui ont conclu de nouvelles ententes ont pu utiliser les économies réalisées grâce aux gains d'efficience pour financer de nouvelles initiatives en matière de logement social, en vertu de leurs propres programmes.

En tant que société d'État du gouvernement fédéral, la SCHL cherche à faire davantage connaître et reconnaître ses efforts en vue de rendre les logements plus abordables, d'améliorer la qualité des habitations et d'accroître les choix offerts aux Canadiens dans ce domaine. En 1998, elle s'est donné un **cadre de travail pour les communications et le marketing** qui l'aidera à se distinguer et à mieux joindre ses principaux publics-cibles, notamment les propriétaires-occupants, les acheteurs de logements, les constructeurs, les prêteurs et les membres du secteur immobilier. Le cadre de travail est l'amorce d'une démarche visant à faire en sorte que les activités de communication et de marketing soient bien ciblées et à accroître la visibilité et l'importance de la SCHL et du gouvernement fédéral.

Le Secteur des services généraux a signé des contrats avec de **nouveaux partenaires** pour le traitement des documents, les services liés à l'ordinateur central et la location de locaux, ce qui réduira les frais d'administration et améliorera les services.

En 1998, la SCHL a aussi complété la vente de ses projets d'aménagement foncier à la **Société immobilière du Canada limitée**, une mesure qui contribuera à la prestation plus efficiente des services gouvernementaux dans leur ensemble.

Terminer la modernisation de la SCHL, tout en améliorant la qualité des services offerts aux Canadiens

initiatives interministérielles visant à résoudre certains des problèmes sociaux les plus pressants. La Société a aussi accompli de grands progrès dans la réalisation de son objectif : devenir une organisation plus moderne.

La SCHL est présente de bien des façons dans la vie des Canadiens. **Les jeunes et la formation des Autochtones** représentent deux des priorités du fédéral sur lesquelles elle s'est concentrée en 1998. Par exemple, notre programme de stages a permis à de jeunes Autochtones et Inuits d'acquérir de précieuses compétences dans le domaine de l'habitation. De plus, la Société fait partie des 65 organisations fédérales ayant participé au Programme de stages pour jeunes dans le secteur public fédéral.

La SCHL a aussi prêté main forte aux victimes de la violence familiale. Par l'intermédiaire de son **Programme d'amélioration des maisons d'hébergement**, elle a collaboré avec d'autres ministères et organismes sans but lucratif à l'amélioration de la sécurité et des installations de 130 établissements au Canada ainsi qu'à la construction de quatre nouveaux refuges.

En 1998, la SCHL a pris part à une initiative nationale concertée visant à **réduire les émissions de gaz à effet de serre**. En tant que membre de deux comités multilatéraux (la Table des municipalités et la Table des bâtiments), elle a travaillé à la mise au point de solutions conformes à l'engagement pris par le Canada à la conférence internationale sur le changement climatique, à Kyoto, au Japon, en 1997.

Le gouvernement fédéral a pour objectif d'offrir aux Canadiens les meilleurs services qui soient, avec le maximum d'efficience. Nous contribuons à la réalisation de cet objectif en rationalisant nos opérations et en nous montrant sensibles aux besoins de nos clients.

Les systèmes informatiques constituent un volet très important de ces efforts. En 1998, nous avons préparé la plupart de nos systèmes au **passage à l'an 2000**.

La Société a aussi rendu ses produits d'information plus accessibles en se donnant plus de 400 points de distribution supplémentaires, notamment dans les succursales de Home Depot, Beaver Lumber et Réno-Dépôt.

Soucieuse de devenir une organisation davantage **axée sur les clients**, la SCHL a sondé la satisfaction de ces derniers à l'égard des services et des produits d'information qu'elle leur fournit. Or, 71 p. 100 des répondants se sont dits en général satisfaits de la Société. Dans le but de trouver des moyens de s'améliorer encore, elle a créé un groupe de travail responsable du service aux clients.

Afin de répondre efficacement aux besoins du milieu financier, la SCHL a mis sur pied deux **comités de travail des prêteurs**, chargés respectivement des questions touchant à l'octroi de nouveaux prêts et à l'administration des prêts existants pour les propriétaires-occupants. Des réunions semestrielles sont organisées pour donner la chance aux clients de soulever des problèmes, ce qui permet à la Société de prévoir les changements requis pour mieux répondre à leurs besoins.

Sollicitée chaque jour par de nombreux Canadiens aux prises avec des problèmes de logement, la SCHL compte d'abord sur ses employés de première ligne afin de bien servir ses clients. Outre la réorganisation qui lui permet d'offrir plus efficacement ses produits et ses services, la Société s'est donné pour mot d'ordre : « **Ensemble à la SCHL, en marche vers l'avenir** ».

« Ensemble à la SCHL » : telle est la devise qui unit plus de 2 000 employés prêts à mettre leurs divers talents au service de la Société afin de permettre à cette dernière d'exercer efficacement ses activités sur le marché mondial. Les systèmes et les lignes de conduite en matière de ressources humaines constituent un élément fondamental de l'évolution de la Société vers un mode d'organisation plus moderne, où chacun joue un rôle significatif pour nous aider à accomplir notre mission, à mener nos activités et à réussir.

En 1998, nous avons réitéré notre engagement à transformer la culture organisationnelle de manière à promouvoir les valeurs suivantes : respect et équité, satisfaction des clients et esprit d'entreprise. Pour ce faire, nous avons :

- continué à valoriser la **diversité**;
- renforcé les **compétences en leadership** de nos cadres supérieurs;
- conçu un **mode de gestion des ressources humaines fondé sur les compétences**;
- mis en place une **politique de rémunération plus concurrentielle**;
- lancé un **programme de recrutement d'étudiants** par l'entremise des programmes d'enseignement en alternance et des emplois d'été.

PARTENARIATS NOVATEURS

En 1998, nous avons signé une entente de partage de services avec les Services gouvernementaux de télécommunications et d'informatique (SGTI) de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada. En vertu de cet accord, les SGTI prendront en charge les services liés à l'ordinateur central de la SCHL. La Société achètera des SGTI les services dont elle a besoin, ce qui lui permettra au bout du compte de réduire ses frais.

Appuyer le programme politique du gouvernement fédéral

des représentants pour travailler à l'amélioration des systèmes de financement de l'habitation. En Cisjordanie et à Gaza, les représentants de la SCHL aident **l'Autorité palestinienne** à mettre sur pied un système de financement hypothécaire inspiré du modèle canadien.

Davantage de résidents de ces territoires auront ainsi accès au crédit à l'habitation. Le développement de ce nouveau marché du logement aura aussi des retombées économiques pour les entreprises canadiennes, notamment dans les secteurs de la vente et des services de consultation.

« Le projet réalisé avec l'Autorité palestinienne permet au Canada de montrer au reste du monde son savoir-faire en matière de financement de l'habitation. »
— William Patry, chef de projet

Dans le cadre d'un projet financé par l'Agence canadienne de développement international, la SCHL guide des partenaires russes et canadiens dans diverses activités visant à appuyer la **réforme du secteur russe de l'habitation** et à faciliter la transition de ce pays à une économie de marché. Le secteur canadien de l'habitation a ainsi la chance de faire la démonstration et la promotion de ses technologies au sein de l'important marché émergent que constitue la Russie. Afin de réaliser ce projet, la SCHL a signé des ententes de coopération avec le **ministère russe de la construction** (Gosstroy), pour l'harmonisation des codes et des normes, ainsi qu'avec l'administration municipale de Tver, où l'on établira un **centre d'excellence** de la technologie des habitations à ossature légère.

Objectif : Maximiser l'efficacité opérationnelle et terminer la modernisation de la SCHL

1998 : CIBLES VISÉES ET RÉSULTATS OBTENUS

Adopter des pratiques de gestion des ressources humaines cadrant avec le renouvellement de la fonction publique

- Mise en oeuvre d'une approche de la gestion des ressources humaines axée sur les compétences
- Mise en application d'une politique de rémunération plus concurrentielle

Poursuivre le transfert de l'administration des ressources allouées au logement social

- Signature d'une entente avec le Manitoba et le Yukon

Terminer l'examen des services de soutien

- Étude effectuée
- Conclusion d'ententes d'impartition pour le traitement des documents et la location de locaux
- Élaboration d'une entente de partenariat pour les services liés à l'ordinateur central

En tant qu'organisme du gouvernement du Canada, la SCHL appuie activement le programme politique du gouvernement fédéral et participe à des

RESSOURCES DE LA SOCIÉTÉ

	1998 (chiffres réels)	1998 (chiffres prévus)	1997 (chiffres réels)
Années-personnes	2 046	2 149	2 366
Budget de fonctionnement (M$)	198	197	240

COMPTE D'ENTREPRISE

(en millions de dollars)	1998 (chiffres réels)	1998 (chiffres prévus)	1997 (chiffres réels)
Actif	17 694	18 023	16 566
Bénéfice net	1	6,3	11
Vente de biens immobiliers	62	30,2	25
Profit (perte) sur les biens immobiliers	(2)	3,1	5
Revenu net d'intérêts	24	30	36
Prêts directs (augmentation nette)	1 098	1 814	1 816

Résultats de 1998

En 1998, le compte d'entreprise a réalisé un bénéfice net de 1 million de dollars, comparativement à un chiffre prévu de 6,3 millions de dollars.

Si ce résultat est moins élevé que prévu, c'est principalement en raison de la hausse de 150 points de base des taux d'emprunt à court terme reliés au financement par papier commercial. Une partie des prêts directs a été financée au moyen de papiers commerciaux à court terme.

En raison des prêts directs consentis par la SCHL, le portefeuille des prêts et des investissements s'est accru d'environ 1,1 milliard de dollars en 1998 pour s'établir à 16,3 milliards.

Élargir le marché des produits de financement de l'habitation et d'analyse de marché

Favoriser l'exportation des produits, des services et du savoir-faire du secteur canadien de l'habitation

laboration avec ses clients, le Centre s'efforce constamment de perfectionner ses produits afin de mieux répondre à leurs besoins.

En 1998, nous avons publié des rapports de recherche sur plusieurs sujets reliés au marché canadien de l'habitation, dont les suivants :

- *Répercussions des successions sur les marchés hypothécaires et de l'habitation*
- *Évolution du marché du travail et des aspirations des Canadiens en matière de logement*
- *Évolution des conditions de travail et des besoins de logement impérieux des locataires*

Les décideurs du secteur de l'habitation considèrent les **conférences sur les perspectives du marché du logement** organisées par la SCHL comme une source d'information de premier ordre. La Société a tenu des conférences dans 13 villes en 1998. Ces rencontres ont permis à plus de 1 750 clients de se renseigner sur les tendances et les perspectives du marché local susceptibles d'avoir une incidence sur la planification de leurs activités.

Le **Centre canadien de documentation sur l'habitation** (CCDH) de la SCHL est la principale bibliothèque spécialisée en habitation au Canada et l'une des plus importantes du monde. En 1998, le Centre a répondu à plus de 30 000 demandes de renseignements de la part du public et a distribué au-delà de 86 000 livres, brochures, rapports de recherche et vidéos. Le centre d'appels du CCDH a reçu en moyenne 2 400 appels par mois, soit 12 p. 100 de plus qu'en 1997 et 78 p. 100 de plus qu'en 1996.

En 1998, le **Centre canadien d'exportation pour l'habitation** de la SCHL a travaillé main dans la main avec les membres du secteur de l'habitation et d'autres partenaires d'Équipe Canada à l'expansion des exportations dans le domaine du logement. En plus d'aider les entreprises à participer à des foires commerciales internationales, la Société a offert des ateliers de formation à l'intention des exportateurs, réalisé des études de marché et pris des mesures pour éliminer les barrières commerciales et ouvrir les marchés des États-Unis, de l'Allemagne et du Japon aux constructeurs, aux fabricants et aux fournisseurs de services du Canada. Elle a aussi joué un rôle actif sur des marchés émergents, tels ceux de la Corée du Sud, de la Russie et du Chili.

En septembre, le ministre responsable de la SCHL, l'honorable Alfonso Gagliano, a dirigé **une mission commerciale à Santiago, au Chili**. Des représentants d'une trentaine d'entreprises et d'organisations canadiennes ont pu prendre contact avec des entreprises d'Amérique du Sud et faire des affaires avec elles. Cette mission comportait également un volet fort apprécié : le jumelage d'entreprises canadiennes et chiliennes. La SCHL a aussi accompagné les participants canadiens à EDIFICA, la plus importante foire commerciale consacrée à la construction en Amérique latine. Un fait saillant de la mission a été la signature d'une entente de coopération, entre la SCHL et le ministère chilien du logement et du développement urbain, en vue de la poursuite d'échanges dans le domaine de l'habitation. Les résultats de la mission sont encourageants, un sondage ayant révélé que les entreprises canadiennes prévoient réaliser des ventes de 2,3 millions de dollars dans les six mois suivant la mission, et de 35 millions de dollars pour l'ensemble de l'année 1999.

Le savoir-faire de la SCHL est aussi en demande ailleurs dans le monde. La Société est présente au Mali ainsi qu'en Cisjordanie et à Gaza, où elle a détaché

NOUVEAUX PRODUITS ET AMÉLIORATIONS

En 1998, la SCHL a lancé plusieurs nouveaux rapports statistiques. Les statistiques et les analyses à jour sur les tendances locales, présentées chaque mois dans *Actualités habitation*, permettent aux clients de tout le pays de suivre l'évolution du marché.

La Société a amélioré l'une de ses publications nationales, *Tendances logement*, afin qu'elle rende compte de façon plus pertinente des statistiques sur la construction et des nouvelles tendances en matière d'habitation. Les abonnés reçoivent chaque mois des renseignements à jour, par télécopieur ou par courrier électronique.

Les *Rapports sur les intentions d'achat ou de rénovation* de la SCHL découlent d'entrevues en profondeur menées auprès de milliers de consommateurs de Halifax, Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver. Les constructeurs et les promoteurs utilisent ces informations pour repérer des occasions d'affaires sur le marché du logement neuf comme sur celui, en pleine expansion, de la rénovation.

Mettant à profit des moyens informatiques avancés, la Société a procédé à une refonte complète de son *Relevé des mises en chantier et des achèvements*. Les clients bénéficient maintenant de données essentielles sur l'habitation, et ce, de façon plus précise, plus rapide et plus économique.

Uniformiser les règles du jeu entre les secteurs public et privé

Objectif : Favoriser la concurrence sur le marché et la prospérité du secteur de l'habitation

1998 : CIBLES VISÉES ET RÉSULTATS OBTENUS

Assurer la viabilité des produits d'assurance hypothécaire

- Augmentation des primes relatives aux prêts se rapportant à des logements existants et aux prêts à 95 p. 100

Modifier le portefeuille des placements du Fonds d'assurance hypothécaire (FAH) et du Fonds de garantie des titres hypothécaires (FGTH) pour accroître le rendement à long terme

- Prolongation de la durée des placements et diversification des titres détenus par le FAH et le FGTH

Étendre et améliorer les enquêtes sur le marché du logement

- Lancement de la publication *Actualités habitation*, qui contient une analyse statistique des tendances du marché local
- Création d'une version de *Tendances logement* expédiée par télécopieur
- Refonte du *Relevé des mises en chantier et des achèvements*

Conclure des ententes internationales bilatérales

- Signature d'un protocole d'entente avec le Chili et la Russie (ministère de la construction et ville de Tver)

L'essor économique du Canada repose en grande partie sur la vigueur du secteur de l'habitation. Par l'entremise de ses programmes, la SCHL contribue à soutenir et à accroître la prospérité de ce secteur d'activité.

AUTOMATISATION

« Grâce au système **emili**, l'approbation des demandes d'assurance hypothécaire est maintenant quasi instantanée. Cette innovation nous a permis d'offrir un bien meilleur service à nos clients et d'accroître sensiblement l'efficacité de nos opérations de crédit hypothécaire. »

Rick Gummer, vice-président, Opérations, Services hypothécaires CIBC Inc.

« C'est toute une génération de propriétaires-occupants canadiens qui n'auront jamais eu à patienter pour voir leur demande de prêt hypothécaire approuvée. Pour notre secteur d'activité, cela représente un pas de géant. »

Christian Findlay, vice-présidente, Hypothèques résidentielles, Banque Royale

La SCHL a pour fonction importante de stimuler la concurrence sur le marché hypothécaire. Elle s'efforce d'uniformiser les règles du jeu auxquelles sont soumis les assureurs hypothécaires, de façon à accroître les choix en matière d'habitation et à rendre les logements plus abordables. La Société veille aussi à ce que les Canadiens puissent continuer à obtenir des prêts à l'habitation à coût abordable, et ce, dans toutes les régions du pays.

En 1998, nous avons contribué à rendre le financement de l'habitation plus économique, tant pour les prêteurs agréés que pour les consommateurs. Nous avons amélioré notre système d'assurance prêt hypothécaire électronique, **emili**, de façon qu'il puisse traiter les demandes visant des logements neufs ou existants, sept jours par semaine.

Le système **emili** réduit le délai d'approbation des demandes d'assurance hypothécaire, qui passe ainsi de quelques jours à quelques secondes. En 1998, nous avons doublé la proportion de demandes d'assurance traitées au moyen du système **emili**.

Nous avons entrepris la restructuration du portefeuille de placements du Fonds d'assurance hypothécaire et du Fonds de garantie des titres hypothécaires. En prolongeant la durée des placements et en diversifiant le portefeuille, nous avons augmenté le rendement à long terme prévu de l'actif.

Conformément à notre mandat, nous devons veiller à ce que nos produits d'assurance hypothécaire soient offerts à un prix compétitif et restent viables à long terme. Pour que l'assurance hypothécaire LNH continue de faciliter le financement d'ensembles de logements locatifs existants, nous avons annoncé, en octobre, la modification des droits et des primes relatifs à **l'assurance hypothécaire pour les logements locatifs existants**, et ce, à compter de janvier 1999. Nous avons également haussé les primes de l'assurance prêt hypothécaire à 95 p. 100 afin de pouvoir offrir ce produit populaire dans l'avenir et le rendre accessible à davantage de Canadiens.

Le **Centre d'analyse de marché** de la SCHL est reconnu comme étant une source d'information privilégiée sur le marché canadien de l'habitation. En col-

Faire connaître et accepter les principes de la maison saine et du développement durable des collectivités

priorité au **logement des personnes sans abri et de celles susceptibles de le devenir**.

Le **Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)** permet d'octroyer des prêts susceptibles de remise afin d'améliorer la salubrité et la sécurité des habitations appartenant à des ménages à faible revenu ou loués à ceux-ci. Les fonds consentis dans le cadre du PAREL peuvent également servir à rendre les logements destinés aux personnes handicapées plus sécuritaires et plus accessibles. En 1998, pour venir en aide aux **Canadiens handicapés**, on a porté à 8 millions de dollars la portion des fonds qui leur sont alloués afin qu'ils transforment leur logement en fonction de leurs besoins particuliers. Durant l'année, le PAREL et les programmes connexes dont les frais sont partagés avec les provinces ont permis de venir en aide à plus de 9 300 ménages.

Le **Programme de réparations d'urgence** fournit des subventions aux propriétaires-occupants des régions rurales et éloignées afin qu'ils puissent effectuer les réparations d'urgence nécessaires pour rendre leur logement sécuritaire. Le programme **Logements adaptés : aînés autonomes** aide les personnes âgées à faible revenu à faire adapter leur logement pour le rendre plus confortable et plus fonctionnel.

La capacité de nos habitations de nous abriter et de résister aux éléments est une question de première importance, surtout dans un climat rigoureux où la température peut varier de plus à moins 40 °C. Par exemple, dans le climat pluvieux de la vallée du Bas-Fraser, en Colombie-Britannique, les propriétaires de logements en copropriété sont aux prises avec des **problèmes d'humidité**. En 1998, de concert avec d'autres groupes intéressés, comme le Consortium de recherche sur l'enveloppe du bâtiment, la SCHL a collaboré à des recherches axées sur des solutions pratiques. Elle a financé la préparation et la publication d'un *Guide des règles de l'art - Enveloppe à ossature de bois dans le climat littoral de la Colombie-Britannique*. De plus, la Société a mis au point un protocole d'assurance de la qualité s'appliquant à ce type de construction, qui est actuellement à l'essai.

Depuis plus de 10 ans, la SCHL poursuit des recherches sur la conception de logements sans danger pour la santé de leurs occupants et l'environnement naturel. La **maison saine** permet de faire un usage efficient des ressources, y compris de l'énergie. C'est aussi un type d'habitation abordable qui peut s'adapter à l'évolution des besoins.

En 1998, nous avons continué d'expliquer aux Canadiens le lien qui existe entre l'habitation et la santé. Nous avons produit des publications et des vidéos et organisé des séminaires portant sur un large éventail de solutions pratiques s'appliquant aux maisons anciennes autant qu'aux neuves.

Nos séminaires *Assainissons l'air*, qui font la promotion des principes de la maison saine, ont été présentés un peu partout au pays. Nous avons également participé à des initiatives telles que le Défi du bâtiment écologique 98 et l'atelier sur la conception d'habitations pour le quartier Southeast False Creek, à Vancouver.

La SCHL a par ailleurs publié *Capter le soleil*, une trousse d'information comprenant un manuel et un CD-ROM, qui explique comment profiter de l'énergie solaire pour chauffer et éclairer une maison.

MAISON SAINE

Salubrité et sécurité

En collaboration avec Safe Start, le programme de prévention des blessures du Children's and Women's Health Centre of British Columbia, la SCHL a inauguré le Healthy Home Centre de Vancouver. Le Centre, ainsi que son site Web, renseigne les consommateurs sur la sécurité à domicile, l'amélioration de la qualité de l'air intérieur, la préparation aux tremblements de terre et la façon de rendre les logements accessibles aux personnes handicapées. Plus de 34 constructeurs et fabricants, dont beaucoup de Vancouver, ont donné au Centre des produits valant plus de 60 000 dollars. Outre une somme de plus de 40 000 dollars, la SCHL a offert au Centre son expertise en matière de planification, de conception et de marketing.

Améliorer l'état et la performance technique des bâtiments résidentiels

Nous cherchons continuellement des façons novatrices de favoriser la production de logements abordables pour les Canadiens, particulièrement ceux qui ont des besoins spéciaux.

Nous contribuons à **réduire le coût des logements sociaux** en nous servant de notre statut de société d'État pour obtenir des fonds à des taux d'intérêt avantageux. La SCHL a réuni 2 milliards de dollars en 1998, ce qui en fait l'un des principaux émetteurs d'obligations du Canada.

Même si nous avons facilité l'accession à la propriété, tous les ménages canadiens n'ont pas les moyens d'acheter ou de louer une maison. Le problème des **sans-abri** constitue toujours un défi, et il n'y a pas de solution facile. Nous unissons nos efforts à ceux des ministères et organismes fédéraux et provinciaux, des administrations municipales, des organismes sans but lucratif et des groupes communautaires afin de trouver des solutions pratiques à ce problème.

Les organismes gouvernementaux et non gouvernementaux qui s'occupent des sans-abri soulignent la nécessité de se documenter et d'échanger des informations sur les **meilleures pratiques** visant à régler ce problème. Pour répondre à ce besoin, nous avons relevé dix pratiques exemplaires adoptées en 1998, et celles-ci constitueront le principal point à l'ordre du jour des tables rondes régionales et nationale sur les sans-abri, qui auront lieu en 1999.

Objectif : Améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens

1998 : CIBLES VISÉES ET RÉSULTATS OBTENUS

Faire la promotion des collectivités écologiques et des technologies de la maison saine

- Présentation d'une série d'ateliers intitulés *Assainissons l'air*

Continuer de financer les programmes de rénovation

- Prolongation du Programme d'aide à la remise en état des logements, du Programme de réparations d'urgence et du programme Logements adaptés : aînés autonomes pour une période de cinq ans, au coût de 300 millions de dollars

La SCHL crée un savoir en matière de technologie et de performance du bâtiment résidentiel et elle communique ce savoir aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation afin qu'ils puissent prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. Cette fonction de diffusion de l'information constitue un aspect très important de nos activités.

Il n'y a pas de collectivités saines sans des habitations de qualité. Et la SCHL prend des mesures en ce sens. Elle unit ses efforts à ceux des autres paliers de gouvernement pour procurer des logements sécuritaires aux ménages à faible revenu, aux sans-abri et aux personnes qui risquent de le devenir. En janvier, elle a prolongé de cinq ans et doté d'un budget de 250 millions de dollars, trois programmes voués à **l'amélioration du parc résidentiel** du pays. En décembre, elle a débloqué 50 millions de dollars supplémentaires pour l'aide à la rénovation résidentielle et décidé d'accorder la

TECHNOLOGIE

Mise en valeur de nos atouts

La création d'un nouveau centre de recherches en habitation chapeauté par le Conseil national de recherches du Canada (CNRC), à Ottawa, va accélérer le développement et l'utilisation de la technologie de pointe relative au bâtiment résidentiel. Le Centre canadien des technologies résidentielles est le fruit d'une initiative conjointe de la SCHL, du CNRC et de Ressources naturelles Canada. Il sera chargé de l'évaluation et de la démonstration des nouvelles technologies du bâtiment résidentiel ainsi que de la promotion du système canadien du logement.

Technologie de l'habitation dans le Nord

Afin que les Canadiens du Nord aient plus facilement accès à des informations adaptées à leurs besoins particuliers en matière de logement, la SCHL a mis sur pied un site Web intitulé Recherche en technologie de l'habitation dans le Nord. Ce projet d'envergure internationale mobilise les efforts de la SCHL, du Yukon et de l'Alaska.

Aide au logement

NOMBRE ESTIMATIF DES MÉNAGES AIDÉS EN 1998, EN VERTU DES ENTENTES ACTUELLES

Catégorie	Ententes administrées par la SCHL	Ententes administrées par les provinces et les territoires	Total
Logement social			
Logement public	1 100	204 200	205 300
Supplément au loyer	950	46 000	46 950
Logement sans but lucratif	48 750	118 350	167 100
Logement locatif économique	59 450	25 450	84 900
Logement coopératif	41 600	9 700	51 300
Logement dans les réserves	19 900	—	19 900
Logement pour les Autochtones urbains	6 800	3 900	10 700
Logement pour les ruraux et les Autochtones	4 500	18 200	22 700
Aide à la remise en état des logements locatifs	12 700	7 700	20 400
Logement du marché			
Coopératives d'habitation fédérales	12 500	2 000	14 500
Total	208 250	435 500	643 750

NOMBRE ESTIMATIF DES MÉNAGES AIDÉS EN 1998, EN VERTU DES NOUVELLES ENTENTES

	1998[1] (chiffres réels)	1998[3] (chiffres prévus)	1997 (chiffres réels)
Programmes de subventions			
Logement sans but lucratif dans les réserves	550	650	1 450
Programmes de réparations[2]			
Programmes d'aide à la remise en état des logements (PAREL)			
Propriétaires-occupants	3 650	2 650	2 850
Propriétaires-occupants handicapés	800	1 100	650
Logements locatifs et maisons de chambres	4 500	1 100	800
Logements dans les réserves	400	600	750
Programme de réparations d'urgence (PRU)	1 600	600	650
Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA)	1 300	1 800	2 050
Amélioration des maisons d'hébergement	900	200	1 650
Total	13 700	8 700	10 850

(1) En raison des changements survenus dans l'application des programmes, les chiffres relatifs aux logements dans les réserves se rapportent à une période de neuf mois seulement durant l'année civile 1998.

(2) Les chiffres ci-dessus tiennent compte du nombre des ménages aidés en vertu des programmes de rénovation provinciaux faisant l'objet d'une entente de partage des coûts avec la SCHL.

(3) En 1998, les chiffres réels ont été plus élevés que prévu, car le plan a été finalisé avant qu'une nouvelle prolongation du PAREL, du PRU et du programme LAAA soit annoncée et que des crédits supplémentaires de 50 millions de dollars soient alloués à ces programmes.

avons fait en sorte que les habitations situées **dans les réserves** soient plus abordables et que les Autochtones aient davantage de choix dans ce domaine. Nous avons également donné des ateliers de formation et conclu des contrats dans le domaine de l'inspection technique et de la gestion immobilière. Nous avons en outre facilité l'accès à des prêts à faible coût par l'entremise de notre Programme de prêt direct.

Pour aider les **jeunes Autochtones vivant dans des réserves et dans des communautés inuites**, nous avons versé des subventions totalisant un million de dollars à des organisations qui embauchent des jeunes dans le cadre de projets reliés à l'habitation et qui leur donnent une formation pendant une période de trois mois à un an.

L'an dernier, nos **programmes de logement social** ont permis à de nombreux Canadiens à faible revenu ou handicapés d'avoir un foyer. En collaboration avec les autres paliers de gouvernement, les organismes d'habitation communautaires et les Premières nations, le gouvernement fédéral a versé, par notre entremise, des subventions totalisant environ 1,9 milliard de dollars à l'égard de quelque 644 000 logements sociaux.

Nous sommes particulièrement fiers de notre **Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH)**. Ce Centre encourage et facilite la formation de partenariats axés sur la collectivité afin de produire des logements abordables grâce à des mécanismes de financement novateurs. Le Centre mobilise les personnes ayant les ressources et les compétences nécessaires pour lancer un projet d'ensemble d'habitation. En 1998, le CCPPPH a aidé à financer la construction de plus de 2 100 logements abordables. Le Centre a également fourni des fonds pour la préparation de projets visant la construction de 3 000 autres logements. De plus, le CCPPPH diffuse des informations concernant des techniques novatrices afin d'en faire bénéficier d'autres collectivités.

COMPTE DU MINISTRE

	1998 (chiffres réels)	1998 (chiffres prévus)	1997 (chiffres réels)
Nombre de ménages aidés — nouvelles ententes	13 700	8 700	10 850
Nombre de ménages aidés — ententes actuelles	643 750	661 750	645 600
Subventions et contributions (M$)	1 841	1 916	1 900

Résultats de 1998

Les dépenses en subventions et en contributions (frais d'administration et d'application compris) se sont élevées à 1,841milliard de dollars. En 1997, ces dépenses avaient atteint 1,9 milliard de dollars.

Dans le budget fédéral de 1998, des crédits de 50 millions de dollars par année ont été alloués pour la prolongation du Programme d'aide à la remise en état des logements, du Programme de réparations d'urgence et du programme Logements adaptés : aînés autonomes pour une période de cinq ans, soit de 1998 à 2002.

DES LOGEMENTS ABORDABLES GRÂCE À L'INNOVATION

Abordabilité et choix toujours (ACT)

Nous avons accordé des subventions à 12 équipes formées de constructeurs, de groupes concernés par le logement et de municipalités afin de les aider à innover sur le plan de la réglementation et à concevoir d'autres types de logements. Outre la SCHL, la Fédération canadienne des municipalités (FCM), l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) participent au programme ACT.

Solutions - Maisons

Dans le cadre de l'initiative Solutions - Maisons, mise en oeuvre en 1996 pour une période de deux ans, nous avons continué de financer 31 projets de démonstration découlant de 146 propositions visant à aider les jeunes, les Autochtones, les sans-abri, les personnes handicapées et les ménages à faible revenu. Nos partenaires sont la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), la FCM, l'ACCH et l'ACHRU.

peuvent consentir des prêts à des taux d'intérêt moindres. Cela signifie que davantage de ménages ont les moyens d'acheter une maison et que les prêteurs agréés peuvent accorder aux emprunteurs des prêts à rapport prêt-valeur élevé, peu importe où ils habitent au Canada.

Au cours de l'exercice 1998, la SCHL a fait un grand pas pour aider les Canadiens à acheter des maisons. Elle a étendu son Programme d'assurance prêt hypothécaire pour permettre aux prêteurs d'accorder des prêts pouvant atteindre **95 p. 100 du prix d'achat**, au taux le plus bas possible, et ce, à tous les acheteurs et non plus seulement aux accédants à la propriété. Cette option fait dorénavant partie intégrante de notre gamme de produits d'assurance hypothécaire.

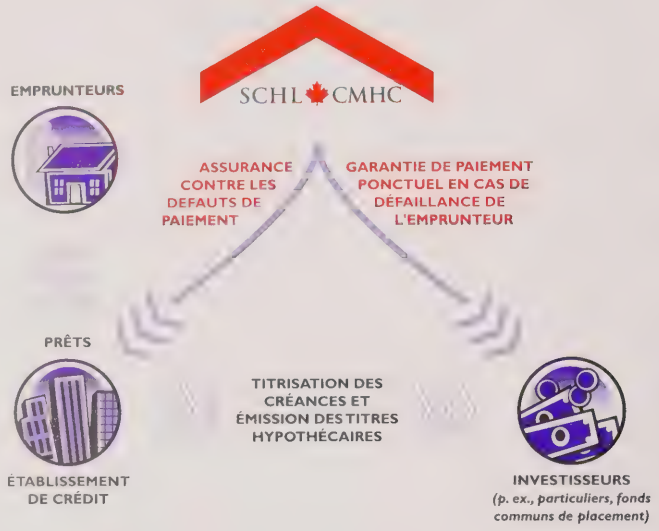
En 1998, nous avons assuré 399 716 prêts hypothécaires se rapportant à 476 669 logements, pour une valeur totale de plus de 43 milliards de dollars.

Le **Programme des titres hypothécaires LNH** est un élément capital du système canadien de financement de l'habitation. En effet, ces titres représentent une importante source de fonds pour le crédit hypothécaire à l'habitation. En tant qu'outils de gestion des liquidités, du capital et du risque, ils sont aujourd'hui très populaires auprès des prêteurs agréés. En 1998, la valeur des titres hypothécaires garantis par la SCHL a atteint un niveau record de 9 milliards de dollars.

L'amélioration des conditions de logement des Autochtones constitue une importante priorité. Par ailleurs, **la production de logements et le développement du potentiel des Autochtones** sont deux grands objectifs mentionnés dans le document intitulé *Rassembler nos forces*, qui représente le plan d'action du gouvernement du Canada concernant les Autochtones. La SCHL aide donc les Premières nations et les autres communautés autochtones à acquérir les compétences dont elles ont besoin pour gérer elles-mêmes leur parc immobilier.

En fournissant des fonds pour la construction de plus de 500 logements et la réparation de 400 autres, nous

TITRES HYPOTHÉCAIRES ET ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE LNH



FONDS DE GARANTIE DES TITRES HYPOTHÉCAIRES (FGTH)

(en millions de dollars)	1998 (chiffres réels)	1998 (chiffres prévus)	1997 (chiffres réels)
Actif	75	61,1	57
Bénéfice net	8	6,2	6
Excédent	44	42,7	36
Valeur des titres émis	9 076	4 000	7 000
Valeur des titres en circulation	19 000	15 000	15 000

Résultats de 1998

En 1998, le Fonds de garantie des titres hypothécaires a réalisé un bénéfice net de 8 millions de dollars, comparativement à 6,2 millions selon les prévisions.

La valeur des titres émis a atteint 9 milliards de dollars, comparativement à un chiffre prévu de 4 milliards. Les droits de garantie gagnés se sont élevés à 8 millions de dollars (contre 6,4 millions selon les prévisions), et les droits de demande ont atteint 2 millions de dollars (contre 800 000 dollars selon les prévisions).

En 1998, le rendement annuel global de l'actif du Fonds de garantie des titres hypothécaires a été de 9,05 p. 100, contre 8,30 p. 100 pour l'indice boursier de référence. Depuis 1993, le rendement moyen est de 9,40 p. 100, contre 9,08 p. 100 pour l'indice de référence.

Une évaluation actuarielle effectuée en 1993 a conclu que la situation financière du Fonds de garantie des titres hypothécaires était très bonne. Comme le fonds se porte toujours bien, aucune évaluation n'a été faite depuis.

COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION

Objectif : Offrir aux Canadiens davantage de choix en matière d'habitation et rendre les logements plus abordables

1998 : CIBLES VISÉES ET RÉSULTATS OBTENUS

Lancer de nouveaux produits d'assurance hypothécaire

- Acceptation des prêts à 95 p. 100 pour les acheteurs déjà propriétaires

Assurer de nouveaux prêts se rapportant à 390 196 logements

- Volume atteint : 476 669 logements

Produire 1 200 logements dans les réserves

- Nombre de logements approuvés durant les neuf premiers mois de l'exercice 1998-1999 : plus de 900

Offrir des stages en habitation aux jeunes des Premières nations et aux jeunes Inuits

- Nombre de stages offerts : plus de 85

Nous voulons faire en sorte que les Canadiens aient un foyer. Voilà pourquoi l'un de nos principaux objectifs consiste à rendre les logements plus abordables et à veiller à ce que les Canadiens disposent d'un choix d'habitations de qualité. En 1998, nous avons atteint cet objectif.

Si l'on demande aux acheteurs de maisons à quoi la SCHL leur fait penser, ils répondront probablement « **à l'assurance hypothécaire** ». Cela n'est pas surprenant. Au cours des 40 dernières années, notre assurance prêt hypothécaire a aidé à financer l'achat d'une maison sur trois au Canada. Elle permet aussi aux propriétaires-bailleurs et aux promoteurs d'avoir accès à des fonds à faible coût, ce qui contribue à la production de logements locatifs.

Avec notre assurance hypothécaire, nous agissons en coulisses afin de rendre les logements plus abordables et d'accroître les choix en matière d'habitation. Notre assurance réduit le risque auquel s'exposent les prêteurs agréés, car elle leur garantit qu'ils ne perdront pas le solde du prêt hypothécaire si l'emprunteur manque à ses obligations. Comme le risque diminue, ces derniers

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE (FAH)

(en millions de dollars)	1998 (chiffres réels)	1998 (chiffres prévus)	1997 (chiffres réels)
Actif	4 143	3 037	3 922
Bénéfice net (perte nette)	166	6,5	(17)
Excédent	167	9,1	1
Encours de l'assurance hypothécaire	182 450	166 000	164 000
Nouveaux prêts assurés (nombre de logements)	476 669	390 196	486 352

Résultats de 1998

Le Fonds d'assurance hypothécaire a réalisé un bénéfice net de 166 millions de dollars en 1998, comparativement à 6,5 millions de dollars selon les prévisions. Cette augmentation, qui témoigne d'un environnement économique favorable, découle principalement du fait que les demandes d'indemnité ont été moins nombreuses que prévu.

L'accroissement du volume d'activité a généré des revenus plus élevés que prévu (770 millions de dollars contre 688,5 millions selon les prévisions). Les frais d'exploitation se sont élevés à 103 millions de dollars, ce qui est légèrement inférieur au chiffre prévu de 106,4 millions.

En 1998, le portefeuille des placements du Fonds d'assurance hypothécaire a produit un rendement annuel global de 9,74 p. 100, comparativement à 8,30 p. 100 pour l'indice boursier de référence. Depuis 1990, le rendement annuel global moyen a atteint 10,47 p.100, contre 9,79 p.100 pour l'indice de référence.

À la fin de 1998, l'encours de l'assurance hypothécaire totalisait 182,5 milliards de dollars. La valeur globale des créances assurées ne doit pas dépasser 250 milliards de dollars.

L'évaluation actuarielle du Fonds d'assurance hypothécaire, au 30 septembre 1998, a confirmé sa solvabilité à long terme.



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

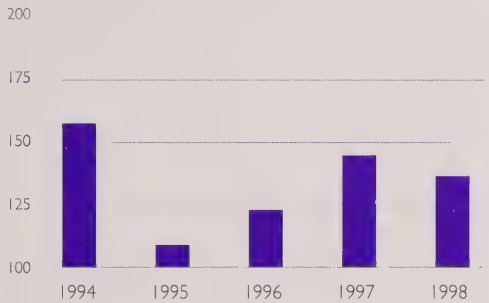
Canada

Toronto et Calgary, le taux d'inoccupation était faible, et peu de logements locatifs ont été mis en chantier, particulièrement dans la fourchette des loyers les moins chers.

Les dépenses de rénovation ont progressé. On prévoit qu'elles auront atteint 22,8 milliards de dollars en 1998, ce qui constitue une hausse de 4 p. 100 par rapport à 1997. À long terme, les dépenses de rénovation continueront à dépasser les dépenses de construction résidentielle. La demande de maisons neuves diminue en raison du ralentissement de la croissance démographique, mais l'âge moyen et la taille du parc de logements augmentent ainsi que les besoins en matière d'entretien.

Baisse des mises en chantier après un sommet en trois ans

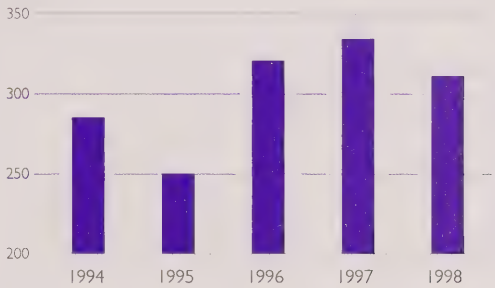
(Mises en chantier, en milliers)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Vigueur soutenue des ventes de maisons existantes

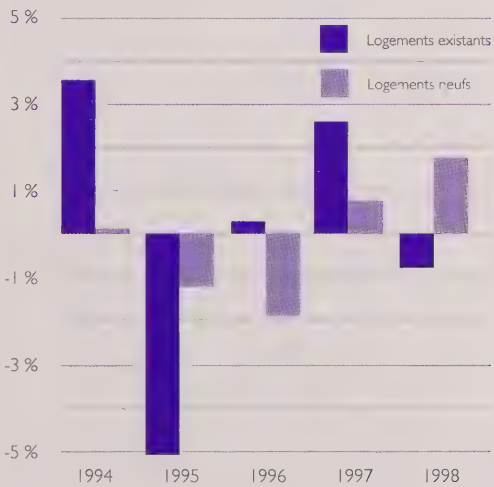
(Ventes S.I.A., en milliers)



Source : Association canadienne de l'immeuble

Stabilité du prix des habitations

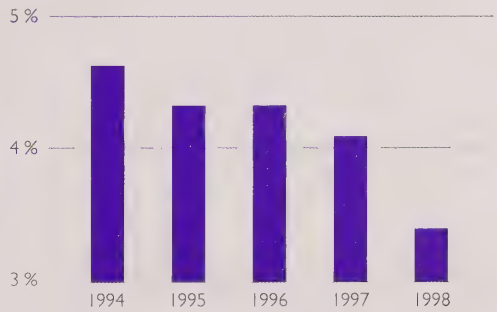
(Variation annuelle en pourcentage)



Source : Statistique Canada - logements neufs
Association canadienne de l'immeuble - logements existants

Plus faible taux d'inoccupation des logements locatifs depuis 1990

(Immeubles de trois appartements ou plus)*



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement
** Enquête réalisée chaque année en octobre*

APERÇU DE LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après une croissance de 3,8 p. 100 en 1997, l'économie canadienne a continué de progresser à un rythme soutenu en 1998, soit 3 p. 100. Cette croissance s'est traduite par la création de 386 000 emplois durant l'année, le meilleur résultat de la décennie. Le taux de chômage est passé de 9,2 p. 100 en 1997, à 8,3 p. 100 en 1998.

Le ralentissement économique observé en 1998 est attribuable à la crise financière mondiale. C'est le secteur des ressources qui a été le plus durement touché, car le prix des produits de base et les exportations ont diminué. La faiblesse du dollar canadien a compensé en partie les effets de la crise. Les consommateurs ont réduit leurs dépenses, et les non-résidents ont freiné leurs investissements, ce qui a eu une incidence sur les autres secteurs industriels.

En 1998, 137 400 logements ont été mis en chantier au Canada. Ce chiffre représente un recul de 6,5 p. 100 comparativement au résultat de 1997, qui constituait un sommet en trois ans. Malgré la faiblesse du prix des ressources naturelles, l'Alberta a enregistré la plus forte hausse des mises en chantier. Pour sa part, la Colombie-Britannique a connu un ralentissement important.

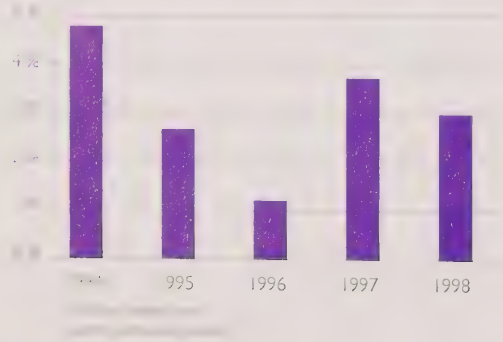
La construction de collectifs d'habitation a fléchi de 5,3 p. 100 par rapport à 1997, tandis que les mises en chantier de maisons individuelles ont chuté de 7,2 p. 100. Les taux hypothécaires ont grimpé au milieu de l'année, mais ils ont diminué depuis.

Les ventes de maisons existantes sont restées élevées, mais elles ont reculé de 4,8 p. 100 par rapport au record établi en 1997. Le prix des maisons neuves et existantes est demeuré plutôt stable dans la plupart des agglomérations. On a toutefois observé des exceptions en Colombie-Britannique, où les prix ont été faibles, ainsi qu'en Alberta et en Saskatchewan, où ils ont monté.

Dans l'ensemble du pays, le taux d'inoccupation a reculé durant les années 1990 pour s'établir à 3,4 p. 100 en 1998, ce qui représente le taux le plus bas depuis 1990. À l'échelle nationale, un tel pourcentage indique que l'offre de logements locatifs correspond à la demande. Toutefois, dans quelques grands centres urbains comme

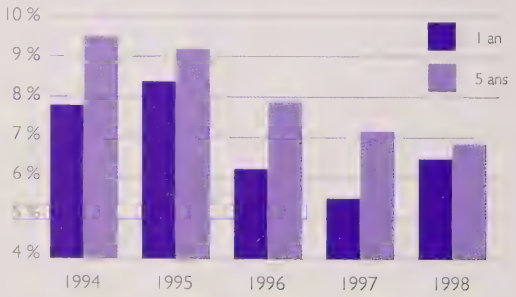
Croissance modérée, mais soutenue

Variation annuelle en pourcentage du PIB réel)*



Taux hypothécaires toujours avantageux

(Taux hypothécaires moyens)



Source : Banque du Canada

Aide au logement

Par l'entremise de partenariats avec les provinces, les territoires et les organismes sans but lucratif, nous versons aux Canadiens démunis approximativement 1,9 milliard de dollars par année sous forme d'aide au logement. Nous offrons une aide financière pour l'amélioration, la rénovation et la réparation des logements. Notre Programme de logement sans but lucratif dans les réserves vise à aider les Premières nations à améliorer leurs conditions de logement. Nous contribuons aussi à réduire le coût des logements sociaux en fournissant des prêts à des taux avantageux.

Recherche et diffusion de l'information

La SCHL constitue une source exceptionnelle de renseignements fiables et objectifs touchant à l'habitation. Grâce à nos activités dans les domaines de la recherche, de la démonstration, de l'analyse de marché et de la diffusion de l'information, nous fournissons des renseignements d'ordre technique, économique et social se rapportant à l'habitation au moyen de rapports de recherche, de conférences, de séminaires, d'articles dans les journaux et les magazines, de vidéos et de livres.

Promotion des exportations

Par l'entremise de notre Centre canadien d'exportation pour l'habitation, nous unissons nos efforts à ceux de nos partenaires d'Équipe Canada afin d'aider le secteur canadien de l'habitation à vendre ses produits, ses services et son savoir-faire dans le monde entier. Nous offrons également à d'autres pays de bénéficier de notre expérience et de nos compétences pour établir une infrastructure institutionnelle correspondant à leurs besoins en matière de logement.

Sur le plan financier, la SCHL enregistre ses opérations dans quatre comptes distincts :

- le compte du Ministre
- le compte d'entreprise
- le Fonds d'assurance hypothécaire (FAH)
- le Fonds de garantie des titres hypothécaires (FGTH)

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

Créée en 1946 et connue sous le nom de Société centrale d'hypothèques et de logement jusqu'en 1979, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation. Elle compte aujourd'hui plus de 2 000 employés répartis entre son siège social, situé à Ottawa, ses centres d'affaires régionaux de Halifax, Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver et ses bureaux locaux.

Le Parlement définit notre mandat et les règles qui régissent nos activités par l'entremise de trois lois : la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, la *Loi nationale sur l'habitation* et la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

En 1998, nous avons cherché à atteindre les objectifs suivants :

- offrir aux Canadiens davantage de choix en matière d'habitation et rendre les logements plus abordables
- améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens
- favoriser la concurrence sur le marché et la prospérité du secteur de l'habitation
- maximiser l'efficacité opérationnelle et terminer la modernisation de la SCHL.

Pour parvenir à cette fin, nos activités sont regroupées dans quatre secteurs principaux :

Financement de l'habitation

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL protège les prêteurs agréés contre les pertes attribuables à la défaillance des emprunteurs. En assurant les prêteurs agréés contre un tel risque, nous permettons aux Canadiens d'obtenir des prêts hypothécaires à rapport prêt-valeur élevé, et ce, au taux d'intérêt le plus bas possible. Les titres hypothécaires de la SCHL constituent une autre source de capitaux pour le crédit hypothécaire à l'habitation et contribuent au fonctionnement du marché hypothécaire dans son ensemble.

Pour faciliter la production de logements abordables, nous formons des partenariats avec des organismes publics, privés et sans but lucratif afin d'élaborer des mécanismes de financement novateurs.

En 1998, le journal *The Financial Post* a classé la SCHL au douzième rang des institutions financières les plus importantes du Canada. Ce classement était fondé sur un actif de plus de 20 milliards de dollars en 1997.

PRINCIPAUX RÉSULTATS DE L'EXERCICE 1998

Actif	21,9 milliards de dollars
Revenu	2,1 milliards de dollars
Bénéfice net	175 millions de dollars
Encours de l'assurance hypothécaire	182,5 milliards de dollars
Nombre de logements ayant bénéficié d'un prêt assuré en 1998	476 669
Nombre estimatif des ménages occupant un logement social	643 750

RAPPORT DU PRÉSIDENT

À titre d'organisme national responsable de l'habitation, la SCHL aide les Canadiennes et les Canadiens à se loger depuis plus de 50 ans. Nous contribuons largement à l'amélioration de la qualité de vie de nos concitoyens, et ce, dans toutes les collectivités du pays. Nous offrons une assurance prêt hypothécaire pour permettre aux Canadiens de réaliser leur rêve et de posséder leur propre maison. Nous fournissons une aide au logement aux personnes à faible revenu afin qu'elles puissent avoir accès à un logement convenable, à prix abordable. Nous effectuons des recherches de pointe pour améliorer la qualité des logements et rendre ceux-ci plus abordables. Nous donnons des conseils aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation pour qu'ils puissent prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. En somme, toutes nos activités visent à faire en sorte que les Canadiens puissent vivre dans des habitations sûres à tout point de vue.

Au cours des deux dernières années, la SCHL a rationalisé ses opérations, commercialisé ses produits d'assurance hypothécaire et amélioré ses services aux clients, conformément à son nouveau mandat. En 1998, nous avons terminé la majeure partie du travail nécessaire pour achever la transition que nous avons entreprise. La Société est donc bien positionnée pour concentrer ses efforts dans les domaines où elle peut exercer une influence utile dans l'intérêt des Canadiens.

L'année a débuté par une tempête de pluie verglaçante dans l'est du Canada, qui a laissé des milliers de personnes sans électricité. La SCHL a immédiatement établi un service 1-800 pour expliquer aux sinistrés comment protéger leur sécurité et celle de leur maison. Bon nombre de nos employés du Bureau national et de la région du Québec ont eux-mêmes souffert de cette tempête, et de nombreux autres ont travaillé bénévolement pour secourir leurs collègues et leurs voisins. Certains ont même accueilli des sinistrés chez eux.

À la fin de janvier, nous avons débloqué 250 millions de dollars provenant de gains d'efficience sur le plan opérationnel afin de financer la prolongation de nos programmes de rénovation pour une période de cinq ans. Cela signifie que nous continuerons d'aider les ménages à faible revenu, les personnes handicapées et les aînés à rénover ou à transformer leur maison pour la rendre conforme aux normes minimales en matière de salubrité et de sécurité. En décembre, pour tenter de résoudre le problème des sans-abri, nous avons alloué une somme supplémentaire de 50 millions de dollars à ces programmes et décidé d'en réserver plus de 11 millions pour la rénovation de logements locatifs et de maisons de chambres destinés aux sans-abri et aux personnes susceptibles de se retrouver à la rue. Nous continuerons de collaborer avec les différents paliers de gouvernement et les organismes communautaires pour trouver des solutions à ce problème grandissant.

Nous avons étendu notre programme d'assurance prêt hypothécaire à 95 p. 100, ce qui a permis aux ménages canadiens d'acheter plus facilement une maison. Notre projet de l'an 2000 s'est déroulé comme prévu; tous les systèmes essentiels à notre mission ont été testés et sont prêts pour le nouveau millénaire. Nous avons aussi terminé notre plus vaste consultation à l'échelle du pays dans le but de nous assurer que nos recherches dans le domaine de l'habitation portent toujours sur des sujets pertinents. Tout au long de l'année, nous avons collaboré étroitement avec les fournisseurs de produits et de services reliés à l'habitation afin d'accroître les exportations dans ce domaine et de créer des emplois pour les Canadiens.

L'année 1998 nous a permis de redéfinir nos priorités, de concentrer nos activités sur celles-ci et d'intensifier nos efforts afin de fournir de meilleurs services à nos clients, le public canadien. Avec le présent rapport annuel, je suis heureux de présenter un bilan de l'année à la SCHL, mais aussi de faire part aux Canadiens des réalisations d'une organisation qui se situe vraiment « au coeur de l'habitation ».



Marc Rochon



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La SCHL mène de nombreuses activités différentes : elle garantit l'accès au crédit hypothécaire, subventionne des logements sociaux ou met au point des techniques susceptibles de façonner l'habitat de demain. Dans ces domaines et dans d'autres, la SCHL exerce chaque année une influence sur la vie de centaines de milliers de Canadiennes et de Canadiens.

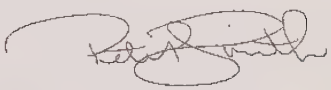
Pour que la SCHL soit en mesure de remplir son mandat, il est essentiel que le Conseil d'administration suive de saines pratiques de régie interne. La gestion efficace de notre société d'État suscite la confiance de nos partenaires du secteur de l'habitation et celle des Canadiens qui comptent sur nous pour les aider à réaliser leur rêve et à accéder à la propriété. Nous avons l'obligation de bien gérer la SCHL non seulement pour le gouvernement du Canada, mais aussi pour les acheteurs de maisons, les professionnels du secteur de l'habitation et d'autres clients auxquels nous fournissons des services tous les jours. C'est une responsabilité que nous prenons au sérieux.

Pour s'acquitter de ses obligations, la SCHL doit être une organisation bien gérée et efficace. En 1996, le Conseil s'est engagé dans une initiative permanente visant à faire de la SCHL l'une des sociétés d'État les mieux gérées du pays. Nous avons établi un cadre de régie qui nous permet de mieux rendre compte de nos réalisations, de mieux exercer notre leadership auprès de la Société et de mieux utiliser les ressources que les Canadiens nous confient.

Durant l'année 1998, le Conseil a continué de s'efforcer d'améliorer les pratiques de régie. Nous avons peaufiné notre processus de planification stratégique pour permettre au Conseil de participer plus étroitement à l'orientation générale de la SCHL. Nous avons également travaillé à l'élaboration d'une méthode visant à évaluer régulièrement la performance du Conseil. Grâce à cette méthode, nous pourrons examiner et améliorer continuellement nos pratiques de régie.

En outre, nous avons commencé à établir un plan pour assurer la relève au sein de la haute direction. Un plan de relève cohérent et un plan d'entreprise solide feront de la SCHL une organisation mieux gérée, où s'exerce un leadership vigoureux, où se prennent des décisions judicieuses et où le risque est géré de façon efficace.

C'est le genre d'organisme public que les Canadiens souhaitent avoir : un organisme informé, fiable et responsable, bref, digne de confiance. L'adoption de saines pratiques de régie constitue l'un des moyens de faire en sorte qu'il en soit ainsi au cours des années à venir. Dans le présent document, nous expliquons comment les employés de la SCHL ont travaillé à l'atteinte de cet objectif en 1998 et comment leurs efforts nous ont permis d'améliorer les conditions de vie des Canadiens.



Peter R. Smith



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

TABLE DES MATIÈRES

En 1998, la Société canadienne des postes a souligné la contribution de la SCHL à l'histoire et à l'habitat canadiens au cours de ses 50 années d'existence, au moyen de neuf timbres illustrant l'évolution des logements au Canada. Nous sommes fiers de présenter, dans le présent rapport annuel, quatre timbres qui témoignent de certaines de nos réalisations et qui montrent que la SCHL est réellement « au coeur de l'habitation ».

Message du président du Conseil d'administration 3

Rapport du Président 5

Profil de la Société 6

Aperçu de la conjoncture économique 8

Commentaires et analyse de la direction 11

Offrir aux Canadiens davantage de choix en matière d'habitation et rendre les logements plus abordables 11

Améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens 15

Favoriser la concurrence sur le marché et la prospérité du secteur de l'habitation 17

Maximiser l'efficacité opérationnelle et terminer la modernisation de la SCHL 19

Sommaire des dix derniers exercices 22

Régie de la Société 24

Regard sur l'avenir 25

Pour obtenir les renseignements, produits, publications et services de la SCHL 25

Conseil d'administration et principaux dirigeants 26

États financiers 27

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, composez le 1 800 668-2642 ou visitez le site Web de la SCHL (www.cmhc-schl.gc.ca).

© 1999, Société canadienne d'hypothèques et de logement

LNH-NHA : 2218
ISSN : 0226-0336
ISBN : 0-662-64062-4

Imprimé au Canada

TOUT AU LONG DE L'ANNÉE

En 1998, l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL a permis à 241 000 Canadiens d'acheter une maison.

Nous avons garanti un volume record de nouveaux titres hypothécaires, dont la valeur dépasse 9 milliards de dollars.

Nos programmes ont aidé les Autochtones à bâtir ou à réparer plus de 900 logements dans les réserves.

Nous avons aidé les victimes de violence familiale en finançant la rénovation de quelque 130 maisons d'hébergement situées dans toutes les régions du Canada. Nous nous sommes aussi engagés à subventionner la construction de quatre autres refuges.

Afin que nos recherches soient plus efficaces et plus utiles aux constructeurs d'habitations, aux architectes, aux concepteurs et aux urbanistes canadiens, nous avons mené la plus vaste consultation jamais entreprise, auprès de plus de 1 300 représentants du secteur de l'habitation, des gouvernements fédéral et provinciaux, des administrations territoriales et municipales et des consommateurs.



L'honorable Alfonso Gagliano, ministre responsable de la SCHL, a annoncé qu'une série d'options d'assurance hypothécaire et de modes de financement spéciaux seraient offerts pour venir en aide aux propriétaires-occupants de logements en copropriété aux prises avec des problèmes d'humidité en Colombie-Britannique.

L'honorable Alfonso Gagliano a dirigé la plus imposante mission de représentants du secteur canadien de l'habitation à se rendre à la foire commerciale EDIFICA, à Santiago, au Chili. Durant cette mission, le ministre Gagliano et l'honorable Sergio Luis Henriquez Diaz, ministre chilien du logement et du développement urbain, ont signé une entente visant à officialiser les échanges canado-chiliens dans le domaine du logement.



La Downtown Eastside Resident's Association de Vancouver, CanWest (un promoteur privé) et la SCHL se sont associés pour aménager, dans l'ancien hôtel Metropole, 64 appartements à loyer modique destinés aux personnes susceptibles de se retrouver sans domicile.

JUILLET — SEPTEMBRE

Le Yukon et le Manitoba ont signé une nouvelle entente prévoyant le transfert, à ce territoire et à cette province, de la gestion des ressources fédérales allouées au logement social, ce qui porte à sept le nombre de provinces et de territoires ayant conclu de tels accords.

Le Centre des Nations Unies pour les établissements humains a classé le programme Abordabilité et choix toujours parmi les 100 meilleures pratiques visant à améliorer le cadre de vie.

Dans le but de réduire ses frais et d'améliorer ses services, la SCHL a signé un contrat avec la société Serco Facilities Management Inc. afin de créer un centre d'impression, de photocopie et de distribution ultramoderne capable de combler ses besoins et ceux de ses clients externes.

OCTOBRE — DÉCEMBRE

La SCHL a détaché deux de ses employés en Cisjordanie et dans la bande de Gaza afin d'aider les Palestiniens à créer un système de financement hypothécaire fondé sur le modèle canadien.

La SCHL et Ressources naturelles Canada ont dirigé une mission qui a participé au congrès annuel de l'Energy Efficient Builders Association, à Washington. Sur les 300 participants au congrès, on comptait 20 représentants canadiens du secteur des bâtiments écoénergétiques.

L'honorable Alfonso Gagliano a annoncé que des crédits supplémentaires de 50 millions de dollars seraient affectés à des programmes de rénovation et que la priorité serait accordée aux logements destinés aux sans-abri et aux personnes susceptibles de le devenir.

COUP D'OEIL SUR 1998



Pour aider les victimes de la tempête de pluie verglaçante qui a frappé l'est du Canada, nous avons établi un service 1-800 et nous avons donné à environ 3 000 propriétaires-occupants des informations sur la façon de prévenir et de réparer les dommages subis par leur maison.



Le 24 juin 1998, la maison Abbeyfield Parkdale a ouvert ses portes, à Ottawa, avec l'aide du Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation de la SCHL. Dans cette maison, les aînés peuvent bénéficier de services de soutien, dans une atmosphère familiale.

JANVIER — MARS

Nous avons prolongé le Programme d'aide à la remise en état des logements, le programme Logements adaptés : aînés autonomes et le Programme de réparations d'urgence, au coût de 250 millions de dollars sur cinq ans, afin de pouvoir continuer à aider les ménages à faible revenu, les personnes handicapées et les aînés à rénover ou à transformer leur maison.

Nous avons amélioré le système **emili**, notre système automatisé d'approbation des demandes d'assurance prêt hypothécaire, pour qu'il traite non seulement les demandes relatives à des logements existants, mais aussi celles qui se rapportent à des logements neufs.

Nous avons accordé 12 subventions dans le cadre du programme Abordabilité et choix toujours, qui favorise l'adoption de règlements plus souples et mieux adaptés en matière de construction et d'urbanisme.

AVRIL — JUIN

En coopération avec le Children's and Women's Health Centre of British Columbia, nous avons inauguré le Healthy Home Centre de Vancouver. Les parents et les propriétaires-occupants qui visitent le Centre apprennent comment rendre leur maison plus saine, plus sécuritaire et plus accessible aux personnes handicapées.

Nous avons facilité encore l'achat de maisons. Nous avons étendu notre Programme d'assurance prêt hypothécaire afin de permettre aux prêteurs d'accorder des prêts pouvant atteindre 95 p. 100 du prix d'achat, au taux d'intérêt le plus bas possible, et ce, à tous les acheteurs et non plus seulement aux accédants à la propriété.

La SCHL a conclu une entente avec la Société immobilière du Canada limitée qui prévoit le transfert de ses projets d'aménagement foncier à cette dernière.

AU COEUR DE L'HABITATION

RAPPORT ANNUEL 1998

Société canadienne d'hypothèques et de logement



SCHL CMHC

Canada